



Jaarstukken 2019

SSW

**Bilthoven
21 april 2020**

Versie RvC d.d. 10 april 2020

Inhoud

Inhoud.....	2
Kengetallen 2019.....	4
1. Voorwoord en verslag van de bestuurder	5
2. Volkshuisvestingsverslag	8
2.1. SSW en De Bilt.....	8
2.1.1. Missie en focuspunten SSW.....	8
2.1.2. Kenmerken woningbezit	8
2.1.3. Prestatieafspraken.....	9
2.2. Beschikbaarheid	10
2.2.1. Woonruimte verdelen.....	10
2.2.2. Nieuwe woningen	12
2.2.3. Verkoop	12
2.3. Betaalbaarheid.....	13
2.3.1. Huurprijzen	13
2.3.3. Huurverhoging	14
2.3.4. Huurincasso.....	15
2.4. Kwaliteit en duurzaamheid	16
2.4.1. Dagelijks onderhoud.....	16
2.4.2. Mutatieonderhoud.....	16
2.4.3. Woningverbetering.....	17
2.4.4. Planmatig onderhoud.....	17
2.4.5. Herstructurering	17
2.4.6. Verduurzamen woningbezit	18
2.5. Leefbaarheid.....	19
2.5.1. Sociaal beheer	19
2.5.2. Overlast	20
2.6. Dienstverlening.....	21
2.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden	22
2.7.1. Verbinden met de buitenwereld.....	22
2.7.2. Huurdersvertegenwoordiging	22
2.7.3. Gemeente De Bilt	24
2.7.4. Samenwerken met zorgpartners	25
2.7.5. Regionale belanghouders.....	25
2.8. Organisatie	26
2.9. Financiën en risicomanagement.....	28
2.9.1. Financieel verslag.....	28
2.9.1.1. Marktwaaarde en beleidswaaarde	28
2.9.2. Risicomanagement en compliance.....	40
2.9.3. Toekomst.....	42
3. Governance	44
4. Verslag Raad van Commissarissen	46
De RvC als toezichthouder.....	46
De RvC als klankbord.....	49
De RvC als werkgever.....	50
Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2019	52
Over de Raad van Commissarissen.....	53
Tot slot	57
5. Jaarrekening.....	59
5.1 Balans per 31 december 2019	59
5.2 Winst-en-verliesrekening over 2019.....	61
5.3 Kasstroomoverzicht 2019	62
5.4 Toelichting op de jaarrekening	63
5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	63
5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	65
5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	69
5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht.....	71

5.9	Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak	71
5.10	Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde.....	72
5.11	Toelichting op de onderscheiden posten van de balans	73
5.12	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.....	89
5.12	Overige informatie	94
5.13	Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB	98
5.14	Ondertekening van de jaarrekening	104
5.15	Overige gegevens.....	105
5.16	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	106

Kengetallen 2019

	2019	2018
Bezit		
Aantal zelfstandige wooneenheden DAEB	4.684	4.689
Aantal zelfstandige wooneenheden niet-DAEB	319	322
Aantal onzelfstandige wooneenheden DAEB	79	83
Aantal overige verhuureenheden	365	365
Aantal verhuureenheden	5.447	5.459
Aantal gewogen verhuureenheden	5.136	5.145
Financiële continuïteit *)		
Eigen vermogen per gewogen verhuureenheid	€ 137.000	€ 121.600
Solvabiliteit (Marktwaaarde)	78%	75%
Solvabiliteit (Beleidswaarde)	55%	52%
Operationele kasstroom per gewogen vhe in €	€ 1.939	€ 1.619
Langlopende leningen per gewogen vhe in €	€ 37.292	€ 37.956
Loan to Value Beleidswaarde	44%	47%
ICR	2,92	2,43
Verhuurzaken		
Huurinkomsten in € (x 1.000)	€ 37.323	€ 36.052
Gemiddelde huurverhoging	1,55%	1,89%
Aantal ontruiming	5	5
Mutatiegraad	6,5%	5,8%
Gemiddelde kale huur zelfstandige wooneenheden	€ 591	€ 580
Huurachterstand in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen	1,40%	1,52%
Huurderving in % van de netto jaarhuur exclusief vergoedingen	1,01%	0,83%
Verkoop huurwoningen (aantallen)	9	10
Toewijzingen aan lagere inkomens	97%	97%
Personeel		
Aantal fulltime equivalenten (fte)	38,2	38,9
Aantal fulltime equivalenten (fte) per 1.000 vhe	7,5	7,6
Onderhoudskosten		
Totaal onderhoud in € (x 1.000)	€ 10.246	€ 6.038
Planmatig onderhoud per gewogen vhe in €	€ 494	€ 272
Kosten reparatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 417	€ 354
Kosten mutatieonderhoud per gewogen vhe in €	€ 649	€ 161
Kosten asbest per gewogen vhe in €	€ 58	0
Toegerekende organisatiekosten per gewogen vhe in €	€ 377	€ 388
Totaal onderhoud per gewogen vhe in €	€ 1.995	€ 1.174

*) de kengetallen 2018 zijn aangepast in verband met een stelselwijziging in 2019

1. Voorwoord en verslag van de bestuurder

Per 1 maart 2020 ben ik aan de slag gegaan als directeur-bestuurder van SSW. Tijdens mijn eerste twee weken heb ik kennis gemaakt met de medewerkers van SSW en de wethouder Wonen van de gemeente De Bilt. En toen werd de impact van het coronavirus op Nederland plotseling enorm, ook voor huurders en medewerkers van SSW. We hebben onze normale dienstverlening aangepast en contacten met huurders richtten we anders in. De meeste medewerkers werken thuis. Op het moment van schrijven weten we nog niet hoe lang deze bijzondere situatie gaat duren. Verderop in dit jaarverslag gaan we uitgebreider in op de mogelijke gevolgen die we hiervan kunnen ondervinden in de toekomst.

Dit jaarverslag gaat over het jaar 2019. Het was een turbulent jaar, zo heb ik inmiddels van verschillende kanten begrepen. Maar de organisatie had gelukkig voldoende veerkracht om de storm het hoofd te bieden. Wat gebeurde er allemaal?

Veel werk verzet

Het jaar 2019 stond voor SSW in het teken van grote organisatorische veranderingen, waarbij alle medewerkers in één jaar tijd een nieuwe en tijdelijke leidinggevende kregen. Dat heeft zeker impact gehad op de organisatie maar gelukkig zijn we in staat gebleken om onze werkzaamheden voor onze klanten met dezelfde inzet te blijven doen.

Terugkijkend is er in alle gezamenlijkheid veel werk verzet, ik noem een aantal zaken:

- De bouw en verhuur van nieuwbouwproject Hof van Bilthoven verloopt voorspoedig.
- De uitvoering van het Duurzaamheidsprogramma van SSW ging van start: de komende jaren gaan we circa 1575 woningen verduurzamen en verbeteren.
- Er is een start gemaakt met de renovatie en verduurzaming van de huurwoningen aan de Hessenweg, ondanks de aanwezigheid van vleermuizen.
- Binnen de organisatie werd op verschillende plekken een hoge werkdruk ervaren. Daar is veel aandacht gezocht en geweest. Inmiddels zijn de administratieve achterstanden weggewerkt en is versterking gezocht en gevonden voor de afdeling Vastgoed.
- Geconstateerd is dat er de afgelopen jaren veel zaken opgepakt zijn die nog goed afgerond moesten worden. De meeste van deze 'rafelrandjes' zijn inmiddels opgepakt en afgerond dankzij de inzet van alle medewerkers.
- Op gebied van ICT zijn grote veranderingen doorgevoerd. Daar gaan we ook in 2020 mee verder.
- Voor de OR hebben zich naar aanleiding van het vertrek van de voorzitter spontaan twee nieuwe leden gemeld.
- De werving & selectie van diverse nieuwe collega's en leden van de RvC heeft veel aandacht gevraagd van MT en HRM.
- Het Lichtruim is eind december (onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties) verkocht.

Organisatie

In het voorjaar van 2019 kwam het nieuws dat directeur-bestuurder Jessie Bekkers-van Rooy een volgende stap ging maken en per 1 juli zou vertrekken. Daarop besloot de Raad van Commissarissen om een interim directeur-bestuurder aan te trekken in de persoon van Theo Stubbé. Kort daarop kondigde ook de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed aan een andere uitdaging aan te gaan. In afwachting van de benoeming van een nieuwe directeur-bestuurder werd besloten om ook deze vacature tijdelijk in te vullen. Met de aanstelling van een interim bestuurssecretaris vormde zich in de zomer van 2019 een vrijwel nieuw (interim) managementteam.

De zomermaanden heeft Theo Stubbé benut voor het voeren van allerlei gesprekken binnen de organisatie. Die gesprekken dienden als input voor een diagnose van de huidige stand van de organisatie en een analyse van wat de organisatie de komende jaren nodig heeft. Op basis daarvan is het profiel van de nieuw te werven directeur-bestuurder opgesteld. Hierin hebben OR, huurdersvereniging Woonspraak, Raad van Commissarissen en MT op een prettige wijze gezamenlijk opgetrokken.

Na de zomer kondigde de manager Wonen en Beheer zijn vertrek aan. Besloten is om deze vacature zo snel mogelijk vast in te vullen. Dit heeft in december geleid tot de aanstelling van Renske de Wit als nieuwe manager Wonen en Beheer per 1 februari 2020.

Woonspraak

Met onze huurdersvereniging Woonspraak vond op constructieve wijze overleg plaats. Woonspraak heeft in 2019 een nieuwe voorzitter gekregen in de persoon van Jan Paul Berns waarmee een nieuwe dynamiek ontstond in de relatie tussen het bestuur van Woonspraak en SSW.

Zo organiseerden we gezamenlijk in maart 2019 de themabijeenkomst 'Hoe houd ik meer geld over in mijn portemonnee'. Bij dit programma betrokken we ook actief al onze maatschappelijke partners op het gebied van financiële- en sociale hulpverlening. Ook trokken we samen op bij de ontwikkeling van een lokale campagne tijdens de landelijke actie tegen de verhuurdersheffing #ikwileenhuis, waarbij huurders en woningcorporaties Kamerleden vroegen om de wooncrisis aan te pakken.

In het kader van onze lokale actie hebben Woonspraak en SSW samen een reactie gegeven tijdens een inspraakavond van de gemeente over woningbouwlocaties en brachten daarbij het tekort aan sociale huurwoningen in de gemeente nadrukkelijk onder de aandacht.

Raad van Commissarissen

Vanwege het vertrek van de directeur-bestuurder en bestuurssecretaris ging de RvC op zoek naar twee tijdelijke invullingen van deze functies. Na de zomer startte de RvC de wervingsprocedure voor een nieuwe vaste directeur-bestuurder. Daarbij zijn OR en Woonspraak nauw betrokken geweest. De wervingsprocedure is in januari 2020 afgesloten met de benoeming van mijn persoon, Danny Visser, na afgifte van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties.

Daarnaast nam de RvC eind 2019 afscheid van huurderscommissaris Egbert Dijkstra en verwelkomde Aziza Aachiche als nieuwe commissaris, benoemd op voordracht van Woonspraak.

Bouwlocaties

Politiek gezien was 2019 een woelig jaar. In oktober ontstond ophef in de gemeente De Bilt om dertien bouwlocaties die het College had aangewezen voor woningbouw: het College wilde onder meer gaan bouwen in bossen, plantsoenen en op speelveldjes. Grote protesten onder inwoners van de gemeente waren het gevolg.

SSW en Woonspraak hebben voortdurend gewezen op het tekort aan sociale huurwoningen in de Bilt en het belang van het beschikbaar komen van locaties voor nieuwbouw. Het plan werd uiteindelijk door alle fracties weggestemd. Daardoor moet de gemeente De Bilt opnieuw op zoek naar geschikte bouwlocaties. In het coalitieakkoord is de opdracht voor de gemeente De Bilt opgenomen om voor 2025 in De Bilt 845 woningen te realiseren, waarvan 450 sociale huurwoningen.

Prestatieafspraken 2020-2021

Het proces om te komen tot gezamenlijke prestatieafspraken verliep ook op een constructieve wijze. SSW, gemeente De Bilt en huurdersvereniging Woonspraak ondertekenden op 19 december 2019 de Prestatieafspraken 2020-2021. Deze gezamenlijke ambities op het gebied van 'wonen in de gemeente De Bilt' willen we met elkaar de komende jaren realiseren binnen ieders verantwoordelijkheid, financiële mogelijkheden en de geldende wet- en regelgeving.

Benchmark

SSW is financieel op orde. Onze inspanningen om in de Aedes benchmark op gebied van onze bedrijfslasten beter te scoren werden beloond: van een C zijn we naar een B categorie gegaan. Wel was het teleurstellend om te constateren dat we op drie onderdelen waar we de ambitie hebben om goed te scoren (huurdersoordeel, duurzaamheid en beschikbaarheid/betaalbaarheid) een C scoren. In 2020 gaan we hier dan ook zeker verder aan werken.

Op diverse terreinen zien we al bewegingen in de goede richting. Zo zetten we op gebied van duurzaamheid al flinke stappen met ons duurzaamheidsprogramma 2018-2021 (investeringsbedrag € 22 miljoen). Daarnaast blijven we ons op gebied van beschikbaarheid hard maken voor het krijgen van grondposities zodat we kunnen bouwen. En tenslotte zijn we gestart met een verbetertraject voor onze klachtafhandeling en dienstverlening. In 2020 moeten onze huurders hiervan de resultaten gaan ondervinden.

Dankwoord

Zowel intern als extern is 2019 te omschrijven als een woelig jaar. De landelijke wooncrisis kreeg een gezicht met ruim 600 persoonlijke verhalen van woningzoekenden. Bij onze zoektocht naar geschikte bouwlocaties voor sociale huurwoningen kregen we steun van het college van B&W van de gemeente De Bilt. Helaas heeft dat voor dit moment nog geen geschikte bouwlocaties opgeleverd.

Daarnaast vroegen het vertrek van de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed en de manager Wonen en Beheer binnen hetzelfde jaar veel van onze medewerkers. De interim directeur-bestuurder en interim manager Bedrijfsvoering en Vastgoed slaagden er vervolgens in om de stabiliteit binnen de organisatie te waarborgen, zodat onze huurders hier geen hinder van ondervonden. Dank gaat daarom in het bijzonder uit naar alle medewerkers van SSW én alle interimers die zich in 2019 continu ingezet hebben voor mooie maatschappelijke prestaties en een goede dienstverlening aan onze huurders.

Tenslotte wil ik ook het bestuur van Woonpraak danken voor de prettige samenwerking het afgelopen jaar en de waardevolle inbreng op de hierboven genoemde onderwerpen.

Tot slot

Het voelt wat bijzonder om een voorwoord te schrijven voor een jaarverslag van een bijzonder jaar waarin ik zelf geen deel uitmaakte van deze organisatie. In dit jaar is echter een stevig fundament gelegd voor de komende jaren waar ik heel blij mee ben. Want dat geeft mij de kans om als nieuwe directeur-bestuurder vooral vooruit te kijken en me samen met alle medewerkers, onze belanghouders en RvC te richten op mooie plannen voor de toekomst.

Verklaring van het bestuur

Ik ben van mening dat in 2019 op een juiste wijze inhoud is gegeven aan de verantwoordingsverplichtingen uit de Woningwet. Ik verklaar dat SSW in het verslagjaar uitsluitend werkzaam is geweest op het terrein van de volkshuisvesting en voldoet aan de vereisten van de Woningwet en dat de middelen uitsluitend bestemd zijn voor de volkshuisvesting.

Bilthoven, 21 april 2020

Danny Visser
directeur-bestuurder

2. Volkshuisvestingsverslag

2.1. SSW en De Bilt

2.1.1. Missie en focuspunten SSW

De missie van SSW luidt:

SSW werkt aan betaalbare huisvesting voor lagere- en middeninkomens, en samen met haar huurders en maatschappelijke partners werkt SSW aan vitale wijken waar mensen prettig wonen.

Het is onze overtuiging dat veilig, prettig en betaalbaar wonen een belangrijke basis is voor persoonlijk welzijn. Het geeft mensen ruimte voor ontplooiing en deelname aan de samenleving. Daarbij zijn vitale wijken met een diversiteit aan bewoners en woningen belangrijk voor de leefbaarheid in buurten en het woongenot van huurders. We bieden kansen aan gezinnen, alleenstaanden en jongeren om te wonen in hun eigen omgeving en zorgen ervoor dat ouderen langer veilig thuis kunnen blijven wonen. Wij staan voor beschikbaarheid en betaalbaarheid. De klant staat centraal. Dit alles willen, kunnen en mogen wij niet alleen, we zoeken actief de samenwerking met maatschappelijke partners. Wij zijn de verbindende factor en hebben alle aandacht voor leefbaarheid. Wij willen mensen een thuis bieden in plaats van sec huizen verhuren.

2.1.2. Kenmerken woningbezit

De Bilt

SSW is dé woningcorporatie van de gemeente De Bilt en bezit ongeveer 5.000 woningen. De gemeente De Bilt bestaat uit zes kernen: Bilthoven, De Bilt, Groenekan, Hollandsche Rading, Maartensdijk en Westbroek. Er wonen ruim 42.000 mensen in ruim 19.000 woningen. SSW bezit circa 26% van de woningen in de gemeente De Bilt.

De Bilt is een aantrekkelijke en gewilde gemeente. De vraag naar woonruimte is veel groter dan het aanbod. Met name voor mensen met een laag inkomen - vaak starters en jonge gezinnen - is het moeilijk om een woning te huren (of te kopen). Er staan circa 9.000 woningzoekenden ingeschreven waarvan een deel actief op zoek is naar een woning. Daarnaast zijn er ook nog veel woningzoekenden uit de regio die graag in de gemeente De Bilt willen wonen.

Woningbezit SSW

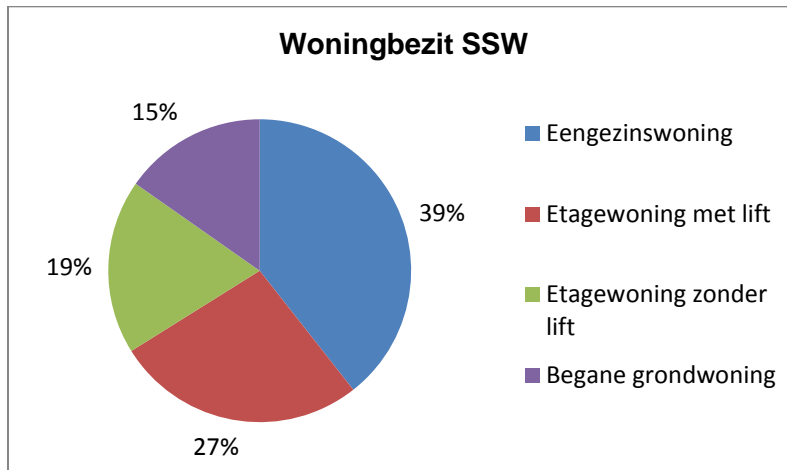
De kenmerken van ons bezit zijn:

- De gemiddelde huur ligt op 71% van de maximaal redelijke huur. De huurprijzen verhogen (of verlagen) we naar de streefhuur bij mutatie.
- De gemiddelde huur ligt hoger dan bij collega-corporaties, omdat onze woningen meer punten in het woningwaarderingstelsel hebben.

Woningbezit SSW in vergelijking met de regio

	SSW 2019	Regio corporaties
Gemiddelde netto huur (€)	580	561
Gemiddelde maximaal redelijke huur (€)	830	780
Gemiddelde WOZ-waarde (€)	210.000	179.000

- Bron: Regionale corporatiemonitor 2019



Bron: SSW

2.1.3. Prestatieafspraken

Jaarlijks brengt SSW 'een bod aan de gemeente' uit. Hierin geven we aan welke bijdrage wij in het komend jaar willen leveren aan het woonbeleid van de gemeente. Naar aanleiding van het uitgebrachte bod gaan we met de gemeente en de huurdersorganisatie in overleg om met deze twee partijen tot prestatieafspraken te komen.

In juni 2019 brachten we 'het Bod 2020' uit. Uitgangspunten hierbij zijn het woonbeleid van de gemeente De Bilt, de prestatieafspraken 2017-2021 die we met de gemeente en de huurdersorganisatie Woonspraak hebben gesloten en onze voornemens in de (meer)jarenbegroting en de portefeuillestrategie.

Als voorbereiding op het Bod 2020 zijn we gestart met zogenoemde 'scenariotafels' met vertegenwoordigers van de gemeente en Woonspraak. In twee sessies bespraken we onze begroting en inventariseerden we de wensen van de gemeente en Woonspraak. We konden tegelijkertijd laten zien wat de effecten van deze wensen waren op de financiële parameters van SSW. De zaken die tijdens dit gesprek naar voren kwamen, hebben we meegenomen in het Bod 2020. Zowel Woonspraak als de gemeente hebben op het Bod 2020 constructieve zienswijzen uitgebracht.

Begin 2019 zijn de drie partijen begonnen met het vernieuwen van de prestatieafspraken. Op 19 december 2019 ondertekenden SSW, gemeente De Bilt en huurdersvereniging Woonspraak de Prestatieafspraken 2020-2021. In de prestatieafspraken spraken we af dat gemeente De Bilt en SSW elkaars primaire partners zijn als het gaat om het realiseren van sociale woningbouw in gemeente De Bilt.

Andere belangrijke onderwerpen in de prestatieafspraken zijn:

- bevorderen doorstroming
- aanpakken scheefhuren door middel van inkomensafhankelijke huurverhoging
- verdichten woningbouw op locaties van SSW
- verduurzamen woningbezit
- aandacht voor vergrijzing en voor levensloopbestendigheid van de sociale woningvoorraad

2.2. Beschikbaarheid

2.2.1. Woonruimte verdelen

Passend toewijzen en EU-normering

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties aan tenminste 95% van de nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslaggrens een sociale huurwoning toewijzen met een huur onder de huurtoeslaggrens. In 2019 huisvestten we 225 nieuwe huurders met een inkomen onder de huurtoeslag. Daarvan heeft 97,4% een woning gehuurd die passend was. Het aanbod voor deze groep bestond uit 244 woningen. Dat is 75,5% van het aanbod.

De EU stelt dat wij minimaal 80% van alle sociale woningen die we gedurende het jaar verhuren, toewijzen aan huishoudens met een jaarinkomen tot € 38.035. In 2019 verhuurden wij 97,8% aan deze doelgroep. We hebben 7 woningen verhuurd aan huishoudens met een middeninkomen.

Toewijzingen in 2019

Passend toewijzen	Norm 95%	SSW 97,4%
EU-normering	Norm 80/10/10	SSW 97,8 / 2,1% / 0,1%

Urgenties

De regels voor de woonruimteverdeling zijn vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Het is mogelijk om een urgentieverklaring te krijgen. Dit is een uitzonderingsregeling om woningzoekenden die in moeilijke omstandigheden verkeren voorrang te geven bij de woningtoewijzing. Voor het verkrijgen van een urgentie gelden strikte regels. In 2019 verhuurden we 27 woningen aan urgent woningzoekenden.

Huisvesting van Statushouders

De huisvesting van statushouders is een bijzondere opgave. De taakstelling bestond in 2019 uit het huisvesten van 33 statushouders. Daarvan hebben wij er 25 een woning aangeboden. Wij hebben in 2019 meer statushouders gehuisvest. Zij konden echter niet tot de taakstelling gerekend worden omdat zij bijvoorbeeld niet rechtstreeks uit de opvang kwamen. Dat betekent dat wij 8 statushouders extra moeten huisvesten in 2020. In principe is de huisvesting van statushouders de verantwoordelijkheid van de gemeente. Maar omdat SSW verreweg de grootste corporatie is in de gemeente hebben wij in de prestatieafspraken vastgelegd dat wij ons maximaal inspannen om in samenspraak met de gemeente de taakstelling te realiseren.

Uitstroom maatschappelijke opvang en beschermd wonen

De afgelopen jaren is er een beweging in gang gezet waarbij mensen met een zorg/hulpvraag zelfstandig blijven wonen, dan wel van beschermd wonen teruggaan naar zelfstandig wonen. In het verleden werd deze groep grotendeels gehuisvest door de gemeente Utrecht of de gemeente waar de instelling zich bevond. De gemeenten in de regio Utrecht hebben nu met elkaar afspraken gemaakt over de huisvesting van deze groep. De corporaties zijn hierin de natuurlijke partner van de gemeente omdat een groot deel van deze groep behoort tot de primaire doelgroep van de corporatie. Voor SSW betekenen deze afspraken de toezegging om in 2019 14 personen die tot deze doelgroep behoren te huisvesten. Dit aantal werd echter pas medio oktober 2019 bekend. Uiteindelijk heeft SSW 7 personen gehuisvest.

Enkele verhuurcijfers op een rij:

	2019	2018
Woningen verhuurd	330	351
Waarvan:		
• nieuwbouwwoningen	0	99
• statushouders woningen (personen)	14 (25)	14 (61)
Nieuwe huurders		
• senioren (>= 65 jaar)	36	94
• alleenstaanden	172	192
• tweepersoonshuishoudens	69	93
• drie- of meerpersoonshuishoudens	89	66
• urgent woningzoekenden	27	18
• gemiddelde wachttijd voor een woning	10,0 jaar	11,3 jaar

Het aanbod van woningen in 2019 lijkt lager dan het voorgaande jaar. Maar in de cijfers van 2018 zijn ook de 99 nieuwbouwwoningen van De Leijenburg opgenomen. Als deze buiten beschouwing blijven dan is het aanbod toegenomen. Een verklaring hiervoor is de oplevering van de 99 appartementen in de Leijen Zuid (De Leijenburg). Bij de verhuur van deze woningen zijn 48 woningen vrijgekomen waarvan 40 eengezinswoningen. De eengezinswoningen zijn met voorrang aan doorstromers van SSW verhuurd zodat er weer appartementen beschikbaar kwamen voor starters. Dit heeft als bijkomend effect gehad dat de wachttijd voor een sociale huurwoning met ruim een jaar is gedaald naar gemiddeld 10 jaar.

Toewijzingen sociale huurwoningen 2019

			Verhuringen t/m sociale huurgrens			Verhuringen t/m sociale huurgrens
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 720,42	
1-persoon	< 66	≤22.700	17	105	3	125
		>22.700		10	20	30
	≥ 66	≤22.675	1	7		8
		>22.675		4	5	9
1-persoon Totaal			18	126	28	172
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 424,44	€ 424,44 - € 607,46	€ 607,46 - € 720,42	Verhuringen t/m sociale huurgrens
2-persoon	< 66	≤30.825	1	29	3	33
		>30.825		3	20	23
	≥ 66	≤30.800		6		6
		>30.800		3	2	5
2-persoon Totaal			1	41	25	67
Aantal personen	Leeftijd	Inkomen	≤ € 424,44	€ 424,44 - € 651,03	€ 651,03 - € 720,42	Verhuringen t/m sociale huurgrens
≥3 personen	< 66	≤30.825		53		53
		>30.825		5	26	31
	≥ 66	≤30.800				0
		>30.800				0
≥3 personen Totaal			0	58	26	84
Eindtotaal						323

Kleine kernen

Vanwege de lange wachttijden voor een woning en de vitaliteit van dorpen, is voor de kleine kernen van de gemeente via het lokaal maatwerk een speciale toewijzingsregeling ingesteld. Deze voorrangregel is van toepassing in Groenekan, Hollandsche Rading en Westbroek.

Woningzoekenden uit het eigen dorp krijgen voorrang bij de woningtoewijzing. Door deze regeling kunnen startende huishoudens in hun eigen dorp blijven wonen. In andere jaren werden de meeste woningen ook wel via deze 'kernbinding' toegewezen. In 2019 is dat slechts beperkt gebeurd.

	Vrijgekomen woningen	Toegewezen op basis van kernbinding
Hollandsche Rading	3	1
Westbroek	3	1

Vrije sector

In 2019 zijn 23 woningen verhuurd met een geliberaliseerd huurcontract, waarvan 15 voor de eerste keer. Dit aantal is groter dan voorgaande jaren doordat een aantal doorstromers naar De Leijenburgh een niet-DAEB woning achterliet: in totaal 11 woningen. Ook deze niet-DAEB woningen zijn met voorrang aan doorstromers van SSW verhuurd.

2.2.2. Nieuwe woningen

Bij het thema 'beschikbaarheid' speelt het toevoegen van nieuwe woningen aan de woningvoorraad een grote rol. De afgelopen jaren hebben we door gebrek aan bouwlocaties geen nieuwbouwprojecten kunnen realiseren. In 2019 leverden we geen nieuwe woningen op. Wel werd gestart met de bouw van 33 sociale huurwoningen in Hof van Bilthoven. Deze woningen worden medio 2020 opgeleverd. De verhuur van deze woningen heeft in het najaar van 2019 plaatsgevonden. Voor de toewijzing van deze woningen zijn specifieke afspraken gemaakt met de gemeente De Bilt waarbij doorstromers van SSW voorrang kregen bij de toewijzing. Van de 33 woningen zijn er 20 verhuurd aan doorstromers van SSW.

Project Melkweg 3

Op de locatie Melkweg 3 kunnen 28 sociale huurappartementen worden ontwikkeld. De ontwikkelaar/bouwer heeft ons hiervoor een aanbieding gedaan en wij zijn bereid de appartementen turnkey af te nemen. De gemeente is nu in afwachting van een getekende anterieure overeenkomst. Hierna neemt de gemeente de procedure voor bestemmingsplanwijziging in behandeling. Haalbaarheid en Ontwikkelbesluit zijn samengevoegd en voorbereid. Op 9 oktober 2019 heeft de RvC hierop definitieve goedkeuring gegeven.

Als alles positief verloopt is het voorstel om begin 2020 de grond over te nemen van de ontwikkelaar/bouwer. Deze zal dan in de 2e kwartaal 2020 starten met de bouw.

2.2.3. Verkoop

Woningen

Naast huur zijn er ook woningzoekenden die de sleutels krijgen van een bestaande koopwoning. SSW heeft circa 100 woningen (exclusief de 20 de woningen in Het Lichtruim) gelabeld voor verkoop. De gemeente De Bilt en Woonpraak stemden in met dit verkoopbeleid. In 2019 zijn 9 woningen verkocht, waarvan 3 aan zittende huurders.

We selecteerden de woningen op basis van de volgende eigenschappen:

- Versnipperd bezit: in het verleden zijn er al woningen uit het complex verkocht, waardoor het onderhoud van deze woningen aanzienlijk duurder is dan bij aaneengesloten blokken.
- Incourant bezit: de woningen hebben geen meerwaarde voor de lokale volkshuisvesting. De woningen worden tegen marktwaarde aan de zittende huurders aangeboden en anders bij mutatie verkocht. Het merendeel van deze woningen (85) heeft veel punten volgens het woningwaarderingstelsel (WWS) (meer dan 143).

Verkoop Het Lichtruim

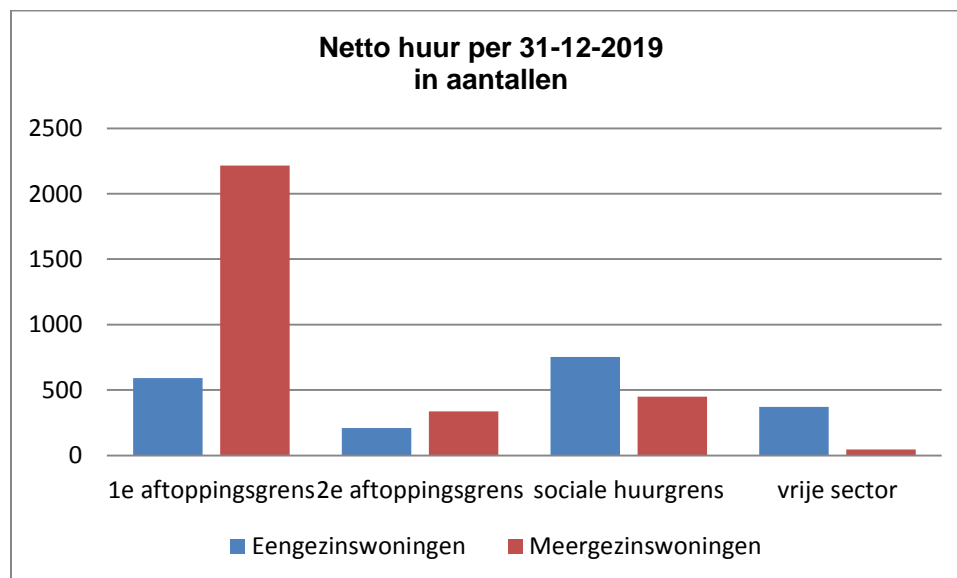
In 2018 heeft SSW besloten, in aansluiting op onze portefeuillestrategie, over te gaan tot verkoop van Het Lichtruim met 20 appartementen (DAEB en niet-DAEB) en verschillende maatschappelijke bestemmingen zoals een school, bibliotheek, kinderopvang, kunstenhuis en theaterzaal. Met de verkoopopbrengst willen we sociale woningbouw realiseren. De koopakte voor Het Lichtruim is medio december 2019 getekend. Daarna is een zienswijze over de koper opgevraagd bij de huurders van het pand, waaronder de gemeente De Bilt. Deze zienswijzen zijn nodig om definitieve goedkeuring voor de verkoop te krijgen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De aanvragen bij de Aw en het WSW zijn medio en eind maart ingediend. Na goedkeuring zal de levering van Het Lichtruim aan de koper plaatsvinden omstreeks 1 juni 2020.

2.3. Betaalbaarheid

2.3.1. Huurprijzen

Onze belangrijkste taak is mensen met een lager inkomen goede huisvesting te bieden, omdat zij hier moeilijk zelfstandig in kunnen voorzien. In deze tijd is er veel aandacht voor de betaalbaarheid van wonen. Corporaties moeten investeren in nieuwbouw en duurzaamheid én de verhuurdersheffing betalen, maar de huren kunnen niet te veel stijgen. Dan worden de woningen immers onbetaalbaar voor de doelgroep. Dit is voor ons een extra uitdaging, omdat de kwaliteit van onze woningen uitgedrukt in de woningwaarderingpunten hoog is, en daarmee dus ook de maximaal redelijke huur. De netto-huur is daar een afgeleide van en is daarmee ook hoger.

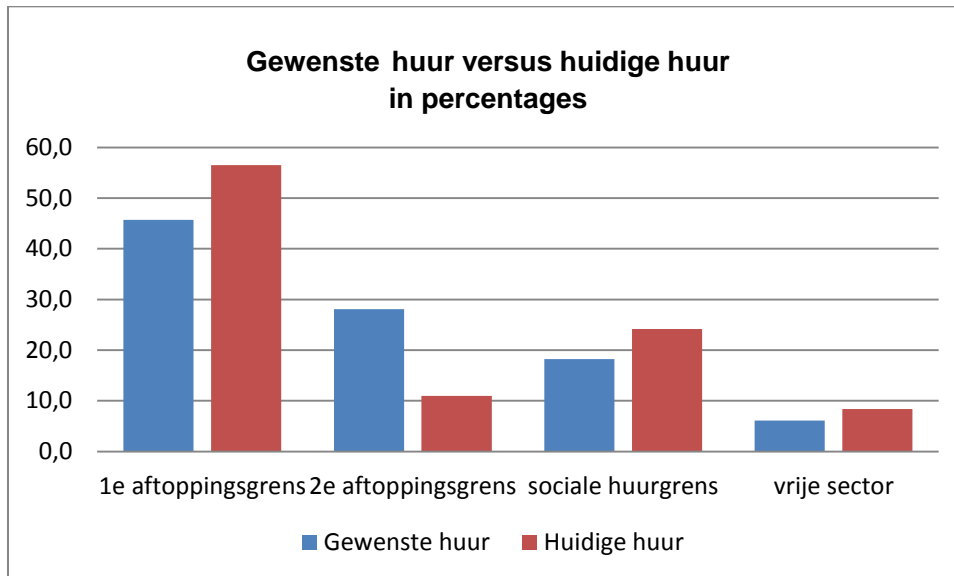
Eind 2019 is 66,5% van onze voorraad betaalbaar te noemen, met een netto-huur onder de tweede aftoppingsgrens (\leq € 651,03). En daarmee toegankelijk voor de laagste inkomensgroepen.



In onze portefeuillestrategie is een aantal doelstellingen geformuleerd voor de ontwikkeling van ons vastgoed. Daarbij is ook een aantal doelstellingen geformuleerd over de betaalbaarheid van de voorraad:

- Minimaal 60% \leq € 607,46
- Minimaal 10% betaalbaar \leq € 651,03
- Minimaal 200 woningen \leq € 424,44
- Minimaal 20% van de eengezinswoningen is \leq € 651,03

Omdat wij bij het doorrekenen van het beleid hebben geconstateerd dat we onze portefeuilledoelstellingen op het gebied van huurprijzen niet halen, hebben we begin 2019 onze streefhuren naar beneden bijgesteld.



2.3.3. Huurverhoging

Jaarlijks per 1 juli mogen de huren verhoogd worden. Sinds 2017 geldt daarbij de huursombenadering waarmee de totale huuropbrengsten jaarlijks mogen stijgen met 1% boven inflatie. Het inflatiepercentage is vastgesteld op 1,6% en daarmee mocht de huursom stijgen met 2,6%. Naast een reguliere huurverhoging was ook in 2019 de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk voor huishoudens met een inkomen boven € 42.436. Naast de groep van chronisch zieken en gehandicapten zijn sinds 2017 ook huishoudens waarvan tenminste één van de bewoners AOW-gerechtigd is en huishoudens van vier of meer personen uitgezonderd van de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Eind 2018 hebben Aedes en de Woonbond het Sociaal Huurakkoord afgesloten. Hierin is onder meer afgesproken dat de huursomstijging beperkt blijft tot het inflatiepercentage. Tegelijkertijd ontvingen wij van Woonspraak een voorstel om een gedifferentieerde huurverhoging door te voeren gebaseerd op het energielabel van de woning. Een goed voorstel maar gezien het lage inflatiepercentage bood het weinig ruimte voor differentiatie. SSW heeft daarom besloten, in de lijn van het Sociaal Huurakkoord, voor alle huurders met een inkomen < € 42.436 een huurverhoging door te voeren van 1,6%. Voor deze groep wordt de huur afgetopt op de sociale huurgrens (€ 720,42). Voor huishoudens met een inkomen > € 42.436 en geliberaliseerde contracten vroegen we een huurverhoging van 4,2%.

De huursomstijging van 1,55% is lager dan de maximale huursomstijging van 1,6% omdat door voorgaande huurroundes al veel woningen een huur hebben op of boven de sociale huurgrens. Deze woningen worden dus bij de reguliere huurverhoging afgetopt op deze grens. Daarnaast kregen enkele complexen geen huurverhoging in afwachting van een grootschalige ingreep.

Sociaal Huurakkoord

In het Sociaal Huurakkoord, dat eind 2018 is afgesloten door Aedes en de Woonbond, is afgesproken dat er specifiek maatwerk komt voor huurders die relatief te duur wonen. In 2019 zijn deze afspraken verder uitgewerkt en eind 2019 is duidelijk geworden hoe dit ingevuld gaat worden.

Specifiek maatwerk betekent dat de huurprijs wordt bevroren (= geen huurverhoging) of zodanig wordt verlaagd dat de rekenhuur een euro onder de liberalisatiegrens komt te liggen. Dit geldt in principe voor een jaar, tenzij het huishouden het daaropvolgende jaar opnieuw een aanvraag voor specifiek maatwerk doet. Of een huishouden in aanmerking komt voor specifiek maatwerk hangt af van:

- het aantal personen in het huishouden
- het inkomen
- de (netto) huurprijs van de woning waarin zij woont

Wij hebben van een aantal huurders een verzoek tot huurbevrozing of huurverlaging gehad. Bij circa 25 huurders is huurbevrozing toegepast volgens de systematiek van de Woonbond. Huurverlaging is in enkele gevallen toegepast voor huishoudens met een inkomensdaling tot onder de huurtoeslaggrens en een huur boven de sociale huurgrens. SSW past deze maatregel ook toe als huurders hieraan voorafgaand geen inkomensafhankelijke huurverhoging hebben gehad.

2.3.4. Huurincasso

SSW hanteert een actief incassobeleid. Ons doel is dat huurders duurzaam bij ons kunnen blijven wonen. We merken dat het aantal huurders dat moeite heeft met het tijdig betalen langzaam maar gestaag toeneemt. Het inlopen van een huurachterstand is niet eenvoudig voor onze huurders. De gevolgen van een achterstand zijn goed voelbaar: stress, onzekerheid over hun woning, schaamte enzovoorts. We hanteren daarom enerzijds een incassobeleid met korte termijnen, zodat de achterstand zo min mogelijk oploopt. Anderzijds helpen we huurders waar nodig met het vinden en benutten van ondersteuning. We zetten in op het gezamenlijk met onze huurders bepalen van een passende oplossing. We zoeken hierin steeds meer de samenwerking met instanties die onze klanten daar bij kunnen helpen zoals MENS De Bilt, Bureau BAS, Sociaal Raadslieden en Humanitas.

Huurachterstanden ¹	2019	2018
Percentage huurachterstand ten opzichte van de geprolongeerde jaarhuur	1.40%	1,52%
Totaalbedrag aan huurachterstand	€ 541.000	€ 532.000
Gemiddelde huurachterstand per huurder	€ 872	€ 955
Aantal		
Aantal reguliere huurachterstanden	357	226
Aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen	264	331
Totaal	621	557

De gemiddelde huurachterstand per huurder neemt af, maar het aantal huurders met een huurachterstand is toegenomen.

Het aantal maatregelen en de hoogte van het bedrag is het directe gevolg van de keuze van SSW om onder andere draagbare betalingsregelingen te maken. Te hoge betalingsregelingen zijn onhoudbaar en leiden tot uitzetting en andere schuldvraagstukken die we op korte en middellange termijn weer terugzien in nieuwe achterstanden. Dat is niet in lijn met onze doelstelling mensen duurzaam te huisvesten. Onze betalingsregelingen lopen hierdoor relatief langer. Om er voor te zorgen dat de betreffende huurder dit kan volhouden, combineren we betalingsvraagstukken met de ondersteuning die door een veelheid aan partijen wordt aangeboden (particulier, maar meestal via de (regionale) Sociale Dienst).

De nauwe samenwerking met de RSD/bureau BAS (afdeling budgetbeheer van de regionale sociale dienst) ten gunste van de vroegsignalering is mede verantwoordelijk voor de toename in achterstand, zonder beheersmaatregel. Veel huurders met een achterstand worden aangemeld bij bureau BAS en daar wordt gekeken of er budgetbeheer of schuldsanering nodig is om de huurder te helpen met hun schulden. Indien dit niet nodig is, krijgt de huurder advies. Medewerkers van bureau BAS houden hiervoor maandelijks spreekuur bij SSW.

In het verleden werden alle te hoge huurachterstanden direct doorgezet naar de deurwaarder. Door deze samenwerking met de gemeente is het aantal huurachterstanden met beheersmaatregelen flink afgenomen.

De maatregelen die we nemen zijn er op gericht de drempel tot het accepteren van hulp te verlagen. Maar ook dat het blijvend gebruikmaken van die dienst onderdeel is van de voorwaarde waaronder een betalingsregeling wordt geaccepteerd.

¹ De totale achterstand is inclusief afrekening stook en servicekosten en eventuele mutatiekosten en overige kosten.

Daarnaast zijn we alert op het ondernemen van actie rondom de uitbetaling van het vakantiegeld en doen we gericht huisbezoeken op tijden dat we weten dat de huurders thuis zijn. Tijdens de huisbezoeken maken we de huurder attent op de mogelijkheid het spreekuur van bureau Bas bij ons op kantoor te bezoeken. Dit is niet geheel vrijblijvend. Doet de betreffende huurder dit niet, dan betekent dit meestal de volgende fase in het incassotraject: het dossier doorsturen naar de deurwaarder.

Ontruimingen

Hoewel we een woninguitzetting als een maatregel zien die we zoveel mogelijk willen voorkomen, hebben we in 2019 vijf huurders uitgezet: Allen door huurachterstand.

2.4. Kwaliteit en duurzaamheid

2.4.1. Dagelijks onderhoud

Huurders vinden het goed en snel afhandelen van reparatieverzoeken erg belangrijk. Dit wordt via KWH, het landelijk kwaliteitscentrum voor en door corporaties, gemeten en SSW krijgt hiervoor in 2019 gemiddeld een 7.6 van haar huurders.

Reparatieverzoeken	2019	2018
Aantal	3.553	3.662
Kosten totaal	€ 2.142.000	€ 1.821.000
Kosten per reparatieverzoek	€ 602	€ 497
Kosten per verhuureenheid	€ 418	€ 354

In 2019 zijn er 3.553 bonnen voor reparatieverzoeken aangemaakt. Dit is lager dan in 2018. Dit is onder andere te verklaren door de keuze om met één hoofdaannemer te gaan werken in de loop van 2018. Hierdoor worden regelmatig met één bon meerdere opdrachten uitgevoerd. Net als bij mutatieonderhoud zien we in de hoogte van de kosten van het reparatieonderhoud terug dat de binnen-kwaliteit van de woning achterstallig onderhoud heeft. Dit heeft een effect op de hoogte van de kosten.

2.4.2. Mutatieonderhoud

Mutaties	2019	2018
Aantal	323	296*
Kosten totaal	€ 2.721.000**	€ 826.000
Kosten per mutatie	€ 8.424	€ 2.790
Kosten per verhuureenheid	€ 530	€ 161

* de oplevering van 99 nieuwbouwwoningen in De Leijenburgh valt niet binnen deze telling

** is exclusief de kosten voor keuken, badkamer, toilet duurzaamheidsprojecten € 614.000

De kosten mutatieonderhoud zijn in 2019 substantieel hoger dan in 2018. Dit heeft met een aantal factoren te maken. Zo is er in het verleden weinig geïnvesteerd in het binnen-onderhoud. Bij een groot aantal woningen zijn de badkamer en het toilet ruim 25 jaar oud en hebben serieus onderhoud nodig. Enkele woningen hebben zelfs in de afgelopen 40 jaar geen enkel binnen-onderhoud gehad. We zien hierdoor bij zowel het reparatie- als het mutatieonderhoud een toename van het aantal badkamer- en toiletrenovaties en daarmee een toename van de kosten.

Daarnaast is eind 2018 het nieuwbouwproject met 99 woningen in de Leijen Zuid opgeleverd: woongebouw De Leijenburgh. Dit heeft een verhuisstroom op gang gebracht, waarbij een deel van de achtergelaten woningen een lange woontijd en achterstallig onderhoud heeft. Een nadere analyse van deze cijfers geeft aan dat 30% van de mutaties gemiddeld meer dan €10.000 heeft gekost, (zie voor de verklaring daarvoor hierboven) met uitschieters naar € 50.000.

Het aandeel van deze mutaties in de totale kosten bedraagt 85%. De gemiddelde mutatiekosten van deze 30% bedraagt € 22.800. Indien deze extremen buiten beschouwing worden gelaten bedragen de gemiddelde mutatiekosten € 1.720.

De eerste aanzet tot het projectmatig verbeteren van de binnenzijde van onze woningen doen we bij de uitvoering van onze duurzaamheidsmaatregelen. Verder is beleid voor het aanpakken van de binnenzijde van onze woningen in voorbereiding. Dit zal in 2020 worden vastgesteld.

2.4.3. Woningverbetering

Uiteraard worden keukens en badkamers wel vervangen als dat nodig is. Wij voeren echter geen kwaliteitsverbeteringen uit bij keukens, badkamer of toilet. Huurders kunnen wel voor extra's kiezen maar regelen dit rechtstreeks met de leverancier. Er volgt hierbij dus geen huurverhoging.

Uiteraard heeft de huurder ook de keuze om zelf verbeteringen uit te voeren. Hiervoor heeft SSW een uitgebreid Zelf Aangebrachte Veranderingen (ZAV)-beleid. Gelet op het verduurzamen van onze woningen geven we voor houtkachels en openhaarden geen akkoord. Reeds aanwezige haarden/kachels worden bij mutatie voor rekening van SSW verwijderd.

Hessenweg

Het complex Hessenweg bestaat uit 28 eengezinswoningen gebouwd in 1919. De woningen waren toe aan tweede renovatie en verduurzaming. In overleg met de bewoners is vastgesteld welke werkzaamheden er in de woning zouden worden uitgevoerd. In april 2019 is gestart met de werkzaamheden. Deze werkzaamheden waren in januari 2020 gereed.

Uit het onderzoek in het kader van de Natuurwet bleek dat voor de werkzaamheden aan het schuine dak ontheffing moest worden aangevraagd. Dit betekent dat er voor 1 april 2020 mitigerende maatregelen aangebracht moeten worden, waarna in september 2020 met de werkzaamheden aan het schuine dak kan worden begonnen.

2.4.4. Planmatig onderhoud

In 2019 hebben we van 95 woningen de bitumen dakbedekking vervangen. Ook zijn in 161 woningen de warmte-opwekkingsinstallaties vervangen en de warmte-terugwininstallaties vernieuwd.

Daarnaast zijn de contracten 'Comfortinstallaties' en 'Transportinstallaties' (liften) opnieuw ingekocht. Ook is aan 11 complexen het planmatige buitenschilderwerk uitgevoerd. Daarbij zijn de schoorstenen in het complex aan de Tolakkerweg geheel gerenoveerd en staan de gevels van 29 woningen er - na reiniging - weer keurig bij.

2.4.5. Herstructurering

Tuinstraatkwartier

In de wijk Tuinstraatkwartier staan 179 sociale huurwoningen van SSW (eengezins- en duplexwoningen). Deze woningen zijn gebouwd tussen 1948 en 1953. In 1985 heeft een renovatie aan de buitenzijde plaatsgevonden. Het einde van de exploitatieduur is vastgesteld op 2015. In dit jaar (2015) is een haalbaarheidsonderzoek naar energetisch verbeteren of sloop/nieuwbouw uitgevoerd. Daarna zijn gemeente De Bilt en SSW de mogelijkheden gaan onderzoeken om het gebied Tuinstraat-Jasmijnstraat te herstructureren. Het gaat dan om de locatie die begrensd wordt door de Burgemeester de Withstraat, de Tuinstraat, de Jasmijnstraat en de woningen aan de noordkant van de Seringstraat. SSW is eigenaar van het overgrote deel van de woningen in dit gebied. De gemeente is eigenaar van de openbare ruimte en een aantal woningen en gebouwen aan de zuidkant van de wijk.

Medio 2016 zijn de bewoners geïnformeerd over het voorgenomen scenario. Ook is toen een bewonerscommissie opgericht. Deze commissie is en wordt actief betrokken in de ontwikkeling van het toekomstplan voor de woningen. Mede op verzoek van de bewoners is in het najaar van 2016 een woonwensenonderzoek uitgevoerd. Vervolgens zijn de voorbereidingen voor het ontwikkelbesluit gestart. In de zomer van 2017 is een concept toekomstplan gepresenteerd aan alle bewoners. Het parkeren in de wijk is een lastige opgave. In 2018 is veel tijd besteed aan zoeken naar een voor alle partijen acceptabele oplossing voor het parkeren.

SSW heeft daarna eind 2018 een eerste opzet voor de aanpak van deze locatie gepresenteerd aan gemeente en bewonerscommissie. Daarover bestond gedeeltelijk consensus met de gemeente. Maar het voorstel was deels gebaseerd op eerder door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke uitgangspunten die niet meer strookten met het actuele beleid van gemeente De Bilt.

De discussie over hoe nu verder heeft tot een tijdelijke impasse in de voortgang van het project geleid in 2019. Inmiddels zijn er goede stappen gemaakt in een gemeenschappelijke aanpak van het plangebied. Een en ander zal worden uitgewerkt in een startnotitie waarin afspraken met elkaar vastgelegd worden.

2.4.6. Verduurzamen woningbezit

SSW wil het wonen betaalbaar houden voor haar huurders. Door verduurzaming van ons bezit kan de energienota omlaag. Maar zeker even belangrijk:

- Duurzame woningen zijn over het algemeen comfortabele en gezonde woningen.
- Door het woningbezit te verduurzamen dragen we ons steentje bij aan het terugdringen van de milieuproblematiek, zoals vermindering van het broeikas-effect, grondstoffenverbruik en bouwafval.
- Door te investeren in verduurzaming dragen we bij aan verbetering van de waarde van het vastgoed en daarmee de continuïteit van de corporatie zelf. Met name renovaties en complete EPA-projecten (energieprestatieadvies) gericht op levensduurverlengingen dragen hieraan bij.

Verder heeft de overheid in de Woningwet verduurzaming van sociale huurwoningen als een specifiek taakveld benoemd. Ook lokale belanghouders, zoals de gemeente De Bilt, hechten hier veel waarde aan.

SSW heeft in 2017 een Verduurzamingsprogramma opgesteld waarmee we in de periode 2018–2021 ons bezit op gemiddeld label B kunnen brengen. Dit betekent een investering van € 22 miljoen in 4 jaar tijd. Het totale plan is verdeeld over 26 complexen met in totaal 1.572 woningen.

In de verduurzaming wordt er naast de energetische maatregelen het planmatig onderhoud uitgevoerd, asbest verwijderd en worden keukens, badkamers en toiletten vervangen indien nodig.

In 2019 zijn de volgende woningen aangepakt.

- Het appartementencomplex aan de Snippenlaan (15 appartementen) is verduurzaamd. Deze woningen zijn van een C-label conform doelstelling naar een A-label gebracht. Het dak is vol gelegd met zonnepanelen die zijn toegewezen aan de woningen. In 2020 worden er nog enkele werkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft te maken met de Natuurwet. Hiervoor is ontheffing nodig en dienen er begin 2020 mitigerende maatregelen worden uitgevoerd om in augustus het laatste af te ronden.
- De 18 appartementen aan de Essenkamp zijn verduurzaamd. Deze woningen zijn van een D-label conform doelstelling naar een A-label gebracht.
- De 14 woningen aan de Molenkamp zijn verduurzaamd. Deze woningen zijn van een D-label conform doelstelling- naar een A-label gebracht. In het kader van de natuurwet worden er in 2020 nog de laatste werkzaamheden uitgevoerd voor wat betreft de binnen dakisolatie.
- De 57 woningen aan de Nieuwstraat en aan de Burgemeester de Withstraat zijn op dit moment onderhanden, de laatste woningen worden opgeleverd in april 2020.
- De 9 woningen aan de Lorentzweg zijn verduurzaamd. Deze woningen hadden een D-label en de doelstelling was een B-label. Uiteindelijk zijn de woningen naar een A-label gegaan.

Complexen in voorbereiding:

Verduurzaming van de 3 flats (met 240 woningen) aan Planetenbaan is in volle voorbereiding.

De doelstelling is om van een E-label te gaan naar een B-label.

De eerste flat die aangepakt gaat worden is de Zonnepleinflat. De huisbezoeken door de aannemer zijn inmiddels geweest. Doelstelling is om in mei 2020 te starten.

Buiten de flat gaan we tijdelijke woonunits plaatsen en een rustruimte. Deze tijdelijke logeerwoningen zijn bedoeld voor bewoners die vanwege persoonlijke omstandigheden niet in hun eigen woning kunnen verblijven gedurende de werkzaamheden. Daarnaast wordt gezorgd voor een rustruimte, waar huurders op de dag even tot rust komen. De gemeente De Bilt heeft aangegeven hieraan te willen meewerken, de eerste gesprekken hierover zijn inmiddels gestart.

Tabel verdeling energielabels per 31-12-2019:

energielabel	Aantal	Percentage
a	1244	24,8
a+	19	0,4
a++	22	0,4
b	560	11,2
c	1054	21,1
d	925	18,5
e	608	12,1
f	429	8,6
g	146	2,9
Totaal	5007	

2.5. Leefbaarheid

2.5.1. Sociaal beheer

Aanspreekpunt in de wijk

De wijkbeheerders zijn het aanspreekpunt voor onze bewoners als het gaat om 'schoon, heel en veilig' in de nabije woonomgeving. Ze doen dit in samenwerking met buitengewone opsporingsambtenaren (BOA's), de politie en andere gemeentelijke diensten.

Belangrijke activiteiten in 2019 waren:

- **Servicegesprekken:** de wijkbeheerders voeren servicegesprekken met nieuwe huurders enkele weken na hun verhuizing. Deze gesprekken zijn bedoeld voor een wederzijdse kennismaking tussen huurders en wijkbeheerders. Deze servicegesprekken leveren belangrijke informatie over hoe onze nieuwe huurders het mutatieproces hebben ervaren.
- **Schoonmaak:** het schoonmaken van de algemene ruimtes is ondergebracht in een resultaatgericht schoonmaakprogramma. De wijkbeheerders controleren regelmatig de resultaten.
- **Handhaving:** toezicht en handhaving op het goed gebruiken van de gemeenschappelijke ruimtes in een complex.
- **Bemiddeling:** de rol van de wijkbeheerders bij het omgaan met onenigheden tussen huurders, overlast en zelfs huurachterstanden is geïntensiveerd. Hierbij wordt regelmatig de expertise van Buurtbemiddeling ingeschakeld. Waar sprake is van meervoudige problematiek, wordt de casus overgedragen aan de woonconsulenten sociaal beheer van SSW.

Woonconsulenten

Binnen SSW zijn twee woonconsulenten sociaal beheer actief. Zij houden zich bezig met de complexere zorg en overlastdossiers. Daarbij vindt regelmatig overleg plaats met de eventuele betrokken partijen (gemeente, politie, het sociaal team en/of (financiële) hulpverlening). De deelname aan het PGA-overleg (Persoonsgerichte Aanpak) is hierbij erg waardevol. Daarnaast is er in 2019 veel energie gestoken in het versterken van de persoonlijke netwerken en samenwerkingsverbanden met maatschappelijke partners.

Door de invoering van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) vraagt het delen van persoonlijke informatie meer waarborgen. In 2019 is gewerkt aan het opstellen van het convenant vroegsignalering, een samenwerking tussen de gemeente, de Regionale Sociale Dienst en SSW. In 2020 wordt dit convenant getekend en verder uitgevoerd.

Buurtkamer Kometenlaan

Het in 2018 beschikbaar komen van een bedrijfsruimte op de begane grond van hoogbouw aan de Kometenlaan, was een goede gelegenheid om samen met de gemeente te onderzoeken of daar een Buurtkamer georganiseerd kon worden. Dit moest een plek van en voor bewoners van de Kometenlaan en omgeving worden, waar ze elkaar kunnen ontmoeten en activiteiten kunnen organiseren met als motto 'dóór ons, vóór ons'. In 2019 begonnen drie gastvrouwen met het beheren van de door SSW beschikbaar gestelde ruimte aan Kometenlaan 39a. Ze startten met een mini-buurtbibliotheek, een kinderspeelruimte, een knutselkamer, een gezellige huiskamer en een 'marktplaats' voor kinderkleding. Na een goede start vielen de bezoekersaantallen tegen. Vanaf september proberen de twee overgebleven gastvrouwen samen met Mens De Bilt en SSW de Buurtkamer nieuw leven in te blazen.

Projectconsulent

Bij projecten zoals herstructurering (sloop-nieuwbouw) en verduurzaming speelt de sociale component een grote rol. De projectconsulent is bij deze projecten verantwoordelijk voor onder meer de bewonersparticipatie/communicatie en de totstandkoming en uitvoering van het sociaal plan. Bij de projecten in het kader van de duurzaamheidsaanpak krijgen alle betrokken bewoners persoonlijk bezoek

Bij alle projecten worden we veelvuldig geconfronteerd met huishoudens waar extra aandacht noodzakelijk is. Waar nodig doen we dan een beroep op de expertise van de ketenpartners, waaronder het sociaal team van Mens de Bilt.

Leefbaarheidsbudget

Dit budget is bedoeld voor activiteiten in complexen en wijken die de leefbaarheid ten goede komen. In 2019 hebben we dit onder andere besteed aan:

- woonmaatschappelijk werk
- beperken van overlast
- ondersteunen van bewonerscommissies
- behoud van een prettig wonen door te werken aan een schone en veilige woonomgeving
- aanpak vervuiling en hoarding

2.5.2. Overlast

Wij hebben een inspanningsverplichting als het gaat om het verlenen van rustig woongenot. Daarom bieden wij huurders hulp aan bij overlastsituaties. Het gaat om bemiddeling in burencollicten en hulp aan bewoners die (dreigen te) vervuilen of aan bewoners met psychische klachten die voor overlast zorgen. De woonconsulenten sociaal beheer zorgen voor contact tussen zorg- en hulpverleners daar waar ze zien dat huurders daar zelf niet in (kunnen) voorzien.

De werkdruk in relatie tot overlastzaken is in 2019 weer merkbaar toegenomen. In 2019 registreerden wij 75 meldingen van overlast. Dit is exclusief de zaken die door onze wijkbeheerders worden opgevangen (snelle en lichte interventies). Daarnaast behandelden we vijf woonfraude-onderzoeken en vier onderzoeken naar hennepplantages. In 2019 hebben we 3 keer, in samenwerking met andere partijen, een scan uitgevoerd om hennepplantages op te sporen.

Buurtbemiddeling

De gemeente De Bilt en SSW hebben een convenant afgesloten over de inzet van buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een laagdrempelige manier van conflictoplossing tussen burgers door bemiddeling van medeburgers.

Onze wijkbeheerders signaleren overlast en zetten zo snel mogelijk buurtbemiddeling in onder het motto: "*Burenoverlast? Buurtbemiddeling eerst!*". De methodiek van buurtbemiddeling wordt door huurders als meer onafhankelijk ervaren en daardoor zijn zij eerder geneigd de aangeboden oplossingen te accepteren. In 2019 schakelden wij buurtbemiddeling 29 keer in.

Samenwerken in netwerk

Bij overlast van bewoners met psychosociale problemen, werken we samen met ons uitgebreide netwerk van hulpverleningsinstanties zoals:

- MENS De Bilt: signaleert, ondersteunt en indiceert bij zorgelijke situaties. Dit gebeurt op initiatief van de bewoner zelf, omwonenden of ketenpartners.
- Centrum voor Jeugd en Gezin: biedt vroegtijdige ondersteuning/hulpverlening en bevordert ketenzorg rondom kinderen met problemen.
- Kwintes en Altrecht: bieden hulp aan bewoners wanneer er sprake is van verward gedrag, verslavingsproblematiek en kunnen waar nodig het crisisteam inzetten.
- Stichting Vluchtelingenwerk: behartigt de belangen van vluchtelingen en asielzoekers van binnenkomst t/m de integratie in de samenleving.
- Regionale Sociale Dienst: Bureau BAS verzorgt ondersteuning bij financiële (schulden)problematiek.
- Diverse afdelingen binnen de Gemeente De Bilt, waaronder nazorg ex-gedetineerden, zorgcoördinator, de veiligheidscoördinator en PGA expert.

Regelmatig vindt overleg met deze netwerken plaats. Als het gaat om persoonlijke casussen is het contact vrijwel wekelijks.

Ongedierte

Dit jaar kregen we te maken met overlast van ratten in een deel van Bilthoven. Gelukkig is de overlast snel afgenomen door een effectieve aanpak in nauwe samenwerking met gemeente, SSW en bewoners (zowel uit huur- als koopwoningen) van de wijk. Een specialist heeft de oorzaken van de overlast inzichtelijk gemaakt en kwam met een voorstel voor maatregelen. Doordat werd gewerkt vanuit een gedeelde verantwoordelijkheid, zowel ambtelijk als bestuurlijk, en ieders rol en verantwoordelijkheid helder was, konden de maatregelen snel worden uitgevoerd. We blijven de ontwikkelingen monitoren.

2.6. Dienstverlening

De manier waarop onze klanten met ons in contact zoeken (en wij met hen) verandert. We werken aan diensten die passen bij deze tijd. Er komen steeds meer vormen van digitaal contact, zoals via de nieuwe website met klantportaal.

KWH-label

Hoe onze klanten ons waarderen, laten we meten door KWH. Als we aan de criteria van KWH voldoen (gemiddeld een 7 op alle onderdelen en een voldoende cijfer van tenminste 85% van de deelnemers) ontvangen we het KWH-huurlabel. SSW heeft dit label al jaren.

Het overall kwaliteitsniveau is in 2019 gedaald en volgens de normen van KWH onvoldoende om het label te behouden. Dit wordt grotendeels veroorzaakt doordat er in de organisatie onvoldoende aandacht was voor het monitoren van processen. Er is inmiddels ingezet op procesverbetering en de laatste maanden laten de cijfers gelukkig een opgaande lijn zien. We hopen deze ontwikkeling in 2020 vast te houden en te versnellen door meer aandacht voor de route van de klant door de organisatie, het verbeteren van de inzet van ondersteunende middelen zoals een beslisboom en kennisbank en met medewerkers te onderzoeken wat zij hier zelf aan kunnen bijdragen.

Onderdeel	2019	2018
Contact	6,7	7,0
Woning zoeken	7,3	7,7
Nieuwe woning	7,1	7,5
Huur opzeggen	7,7	7,5
Reparaties	7,6	7,6
Onderhoud	7,5	7,5
Totaal	7,3	7,5

Nieuwe website en klantportaal

In juni 2018 ging de nieuwe website van SSW live. Nieuw op de website in 2019 is het klantportaal voor de huurder. Via een persoonlijke account kan een huurder alle informatie vinden over de woning of de huur. Hoewel de digitale dienstverlening een vlucht neemt, zal persoonlijk contact, aandacht en maatwerk ook altijd onderdeel van onze dienstverlening blijven.

In 2019 werd helder dat het nieuwe systeem nog veel kleine en grotere 'kinderziektes' had. Een interne werkgroep is hiermee aan de slag gegaan en veel van deze punten zijn inmiddels weggewerkt.

2.7. Betrekken van huurders en andere belanghebbenden

2.7.1. Verbinden met de buitenwereld

De groep mensen die voor woonruimte een blijvend beroep op SSW doet, bestaat meer en meer uit kwetsbare mensen². Het realiseren van betaalbaar en veilig wonen in vitale wijken in de gemeente De Bilt vraagt daardoor steeds meer inspanningen en dat kunnen we niet zonder onze huurders, de gemeente en onze maatschappelijke partners, zoals zorg- en welzijnsinstellingen

2.7.2. Huurdersvertegenwoordiging

De Biltse Bewonersvereniging Woonspraak

Woonspraak is de belangenbehartiger van alle huurders van SSW en daarmee onze belangrijkste gesprekspartner namens de huurders. Woonspraak heeft ongeveer 600 leden.

Woonspraak ontving in 2019 een bijdrage van € 10.647 van SSW. Daarnaast betaalt SSW het eerste jaar van het lidmaatschap van Woonspraak voor nieuwe leden (= € 6). Dit doen wij omdat wij veel belang hechten aan een sterke huurdersvertegenwoordiging.

2019 was een dynamisch jaar voor Woonspraak. Niet alleen door de ontwikkelingen bij SSW maar vooral ook door de ontwikkeling van Woonspraak zelf. Woonspraak heeft in 2019 een bestuurlijke vernieuwing ondergaan. Tijdens de algemene ledenvergadering in april 2019 is de voorzitter met enkele bestuursleden afgetreden. SSW heeft veel waardering voor hun jarenlange inzet. In de nieuwe opzet gaat Woonspraak verder met een klein bestuur met daarnaast een aantal werkgroepen op verschillende thema's. Bij deze ontwikkeling laat Woonspraak zich ondersteunen door de Woonbond.

Er waren in 2019 vier reguliere overleggen tussen Woonspraak en SSW. Onderwerpen van gesprek waar naast de gebruikelijke onderwerpen (begroting, jaarstukken, huurverhoging en Bod):

- Wisseling bestuur en MT bij SSW
- Benoeming huurderscommissaris
- Profiel, werving en selectie interim directeur-bestuurder en vaste directeur-bestuurder
- Prestatieafspraken 2020 – 2021
- Themabijeenkomst 'hoe hou ik meer geld in mijn portemonnee'
- Kantoorruimte Woonspraak
- Klachtenregistratie SSW
- De voortgang van projecten, nieuwbouw en duurzaamheid.

Woonspraak heeft advies uitgebracht over:

- De huurverhoging 2019;
- Benoeming van de interim directeur-bestuurder
- Profiel van de nieuwe directeur-bestuurder
- Profiel nieuwe huurderscommissaris

Daarnaast is Woonspraak actief betrokken geweest bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris per 1 januari 2020 en daarbij de voordracht gedaan voor Aziza Aachiche.

² Zie ook het rapport Veerkracht in corporatiebezit dat begin 2020 verscheen.

Woonspraak en SSW hebben nauw met elkaar samengewerkt rond de gemeente brede discussie over nieuwbouwlocaties. SSW en Woonspraak hebben beiden gebruik gemaakt van de inspraakmogelijkheden. Daarnaast is er een gezamenlijke campagne gevoerd #wooncrisis De Bilt. Doel van de campagne was de boodschap over het voetlicht brengen dat nieuwbouw echt noodzakelijk is in de gemeente vanwege de grote vraag naar (sociale) woonruimte. Dit is gelukt en de vraag naar woonruimte stond daarmee niet meer ter discussie bij de inspraakavonden. Helaas heeft dit nog niet geleid tot nieuwe nieuwbouwlocaties.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen de Raad van Commissarissen, Woonspraak en het bestuur. In 2019 heeft dit overleg door omstandigheden niet plaatsgevonden. De huurderscommissarissen hebben in 2019 vier keer een bestuursvergadering van Woonspraak bijgewoond. Daarnaast waren er contacten tijdens de selectiegesprekken van interim directeur-bestuurder en directeur-bestuurder.

De jaarlijkse excursie van Woonspraak, Raad van Commissarissen, bewonerscommissies en SSW vond plaats op 9 oktober 2019. Thema was 'Van tekentafel naar bouwboard'. Wat gebeurt er tussen het voornemen van SSW om te verduurzamen, onderhoud uit te voeren of nieuw te bouwen en het moment van het plaatsen van een bouwboard? Na een presentatie hierover bezochten we drie projecten van SSW, waaronder het Hof van Bilthoven. We sloten het programma af met een gezamenlijke maaltijd. De bijeenkomst werd door alle deelnemers bijzonder op prijs gesteld.

Samenwerking met bewonerscommissie

Wij werken aan vitale wijken met een variatie aan bewoners en woningen. Dat is belangrijk voor de leefbaarheid in onze buurten en het woongenot van onze huurders. We vinden het belangrijk dat bewoners hierover meepraten en ons adviseren. Dit doen we met Woonspraak, de bewonerscommissies en onze individuele huurders. Zo werken we samen met onze huurders en maatschappelijke partners aan de ontwikkeling van de buurten.

Woonspraak is onze gesprekspartner bij leefbaarheidsvraagstukken en algemene beheerzaken voor ons hele woningbezit. Met de bewonerscommissies spreken we hierover op wijk-, complex- of gebouwniveau. Bewonerscommissie zijn daar onze oren en de ogen. Samen met de woonconsulent, wijkbeheerders en wijkopzichters signaleren ze zaken die spelen op het gebied van beheer en leefbaarheid. In 2019 waren 10 bewonersorganisaties actief. Minimaal eenmaal per jaar vindt overleg plaats tussen de afzonderlijke bewonerscommissies en SSW.

Voor de uitwerking van het duurzaamheidsplan 2018-2021 van SSW, richtten we in complexen waar nog geen bewonerscommissie is een energiegcommissie op. Met deze energiegcommissies overleggen we over de ingrepen en de uitvoering daarvan.

Onze steun aan de bewonerscommissies

Om de bewonerscommissies te ondersteunen bij initiatieven die de sociale cohesie en/of leefbaarheid ten goede komen, krijgen zij van SSW een jaarlijkse financiële bijdrage. Gemaakte kosten die verband houden met de vervulling van de taken van een bewonerscommissie kunnen hiermee betaald worden. Daarnaast kan deze bijdrage ook ingezet worden om leefbaarheidsprojecten uit te voeren.

In 2019 waren de volgende bewonerscommissie actief in de betreffende wijk of het complex en hebben een bijdrage van SSW gekregen

- Bewonerscommissie Burgemeester Van Heemstrakwartier
- Bewonerscommissie Tuinstraatkwartier
- Bewonerscommissie Leijenburgh (Van Heukelomlaan)
- Bewonerscommissie Dijkstate (Maertensplein, Maartensdijk)
- Bewonerscommissie Herenplein
- Bewonerscommissie Lugtensteyn (Orionlaan)
- Bewonerscommissie Planetenbaan
- Bewonerscommissie Planetenplein
- Bewonerscommissie Plutolaan / Beatrixlaan
- Wijkraad De Leijen

Het bewonerscomité Vijverhof is erg actief voor de bewoners van de Nobellaan. De in het gebouw aanwezige recreatieruimte wordt intensief gebruikt voor vele activiteiten voor de bewoners. Het bewonerscomité ontvangt geen financiële ondersteuning van SSW

De bewonerscommissie Einthovenweg is een “slapende” bewonerscommissie. Zij hebben in 2019 geen bijdrage van SSW ontvangen.

De bewonerscommissie Herenplein is in 2019 opgericht door de 16 huurders van de Herenweg.

Activiteiten bewonerscommissies 2019

De activiteiten die bewonerscommissies organiseren dragen vooral bij aan de betrokkenheid bij de woongemeenschap en het verhogen van de sociale controle. Zo wil men het langer zelfstandig wonen bevorderen en voorkomen dat bewoners in een isolement geraken. Zo worden onder andere steeds weer terugkerende activiteiten zoals koffieochtenden, handwerkmiddagen en spelmiddagen georganiseerd. Daarnaast worden een aantal keren per jaar bijzondere activiteiten georganiseerd. Denk hierbij aan een kerstviering, paasontbijt, zomer-BBQ en stampotavonden.

Voor onderwerpen waar bewoners graag meer informatie over willen krijgen, worden sprekers uitgenodigd. Zowel gemeente De Bilt, politie, Mens De Bilt en ook SSW wordt regelmatig uitgenodigd om een onderwerp toe te lichten.

Themabijeenkomst met huurders

Met Woonspraak organiseerden we op dinsdag 19 maart in Het Lichtruim een interessante en geslaagde Themabijeenkomst voor de huurders over ‘*Hoe houd ik meer geld over in mijn portemonnee?*’. Zodat er na betaling van vaste lasten (huur, energie, verzekeringen, boodschappen, etc.) ook nog iets overblijft om te sparen of iets leuks te doen.

Deze themabijeenkomst was niet gericht op mensen met financiële problemen of schulden. Het was een algemene avond waar mensen op een leuke manier tips en informatie konden krijgen. Bovendien konden ze kennis maken met partijen die met raad en daad beschikbaar zijn als de financiën aandacht vragen. Ook Woonspraak had een plek op de informatiemarkt en kwam in gesprek met huurders. Deelnemende organisaties waren:

- Liftjeleven (Budgetkring)
- MENS De Bilt
- Sociaal Raadslieden Zeist
- Voedselbank De Bilt
- Humanitas
- Woonbond (advies energiebesparing)
- Gemeente De Bilt
- Rabobank Rijn en Heuvelrug
- Stichting Leergeld Gemeente De Bilt
- Regionale Sociale Dienst / BAS

Vrijwilligers

Het zijn dan geen officiële huurdersvertegenwoordigers, maar onze vrijwilligers (bijvoorbeeld ‘lampenisten’) zijn belangrijke ambassadeurs voor SSW. Daarom zetten we ze jaarlijks in het zonnetje tijdens de vrijwilligersavond. Begin 2020 organiseerden we een bezoek aan het stadion van FC Utrecht met afsluitend een etentje.

2.7.3. Gemeente De Bilt

Naast het tripartiete overleg van SSW, gemeente en Woonspraak over de prestatieafspraken, voert het bestuur van SSW regelmatig overleg met de wethouder(s): het bestuurlijk overleg. Dit overleg wordt ambtelijk voorbereid. Onder andere door de wisseling van de wacht bij SSW heeft het overleg met de gemeente De Bilt op bestuurlijk niveau voornamelijk plaatsgevonden rond de prestatieafspraken. Deze werden medio december 2019 getekend.

Op ambtelijk niveau vond er overleg plaats over onder andere de projecten, het Tuinstraatkwartier, urgentieverlening en huisvesting statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang. Rond de urgentieverlening zijn nieuwe afspraken gemaakt waarbij de beoordeling van de urgenties door SSW overgaat naar de gemeente.

De contacten tussen met de gemeente De Bilt en SSW verliepen in 2019 op prettige en constructieve wijze. Zo trokken we samen op bij de discussies over de nieuwbouwlocaties en hebben de gemeente daarin kunnen steunen. Gemeente en SSW hebben daarom ook in de prestatieafspraken kunnen uitspreken dat zij elkaars primaire samenwerkingspartners zijn als het gaat om sociale volkshuisvesting in de gemeente.

2.7.4. Samenwerken met zorgpartners

De overgrote meerderheid van onze huurders is 'gewoon' zelfredzaam. Maar een toenemend deel van onze huurders heeft sociale problemen of een (andere) behoefte aan zorg. In een wijk waar meer mensen wonen met problemen, kan de sociale cohesie onder druk komen te staan. En dat kan weer leiden tot overlast voor de buurt. SSW levert ook hierin zoveel mogelijk maatwerk via de wijkbeheerders en consulents sociaal beheer en in samenwerking met onze maatschappelijke netwerkpartners.

Voor mensen die niet (meer) zelfstandig kunnen wonen heeft SSW samen met maatschappelijke partners specifieke woonruimte gerealiseerd. SSW heeft verschillende woonvormen in eigendom waar zorg wordt geleverd:

- *Wooncentrum Zideris Bilthoven*: woonruimte (verschillende woningen) voor 17 volwassenen met een verstandelijke beperking. Zideris Bilthoven begeleidt ook een aantal bewoners met een verstandelijke beperking die zelfstandig wonen;
- *Woonzorgcentrum Dijckstate*: 61 zelfstandige seniorenappartementen met extramurale zorg;
- *Toutenburg*: 33 seniorenappartementen (gelieerd aan Dijckstate) en een gemeenschappelijke recreatieruimte met activiteiten verzorgd door Stichting MENS;
- *Planetenbaan Zonnepleinflat*: 80 levensloopbestendige appartementen (gerenoveerd);
- *Multifunctioneel zorgcentrum Rinnebeek*: oefenruimte Rode Kruis, dagopvang voor cliënten met dementie en 28 wooneenheden voor psychogeriatrische cliënten (kleinschalige verpleeghuiszorg van De Bilthuysen);
- *Thomashuis Maartensdijk*: kleinschalige woonvoorziening voor 8 bewoners met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking;
- *De Reiger*: 26 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke (en lichamelijke) beperking, cliënten van Reinaerde.

2.7.5. Regionale belanghouders

De zestien gemeenten in de regio Utrecht werken samen in de U16. Dit samenwerkingsverband heeft een belangrijke portefeuille op het terrein van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en woonruimteverdeling. Als afgeleide hiervan werken de regionale woningcorporaties samen in het Regioplatform Woningcorporaties Utrecht (verder te noemen RWU).

Regioplatform Woningcorporaties Utrecht

Het RWU is een platform voor onderling overleg en belangenbehartiging van regionale woningcorporaties. De directeur-bestuurder van SSW maakte deel uit van het dagelijks bestuur van het RWU en was in de eerste helft van 2019 ook voorzitter. De interim directeur-bestuurder heeft deze rol niet overgenomen maar is wel aanwezig geweest bij de vergaderingen van het algemeen bestuur RWU. In RWU-verband is in 2019 gesproken over:

- de sociale woonopgave in de regio en de woondeal met de minister;
- ruimtelijke ontwikkeling van de regio;
- vernieuwing woonruimteverdeling en de vernieuwde huisvestingsverordening;
- gevolgen ambulantisering maatschappelijke opvang en beschermd wonen;
- duurzaamheid en een gemeenschappelijke energievisie.

Stichting Woonruimteverdeling Utrecht

De samenwerking tussen de corporaties in de regio Utrecht (waaronder SSW) en WoningNet is geformaliseerd in de Stichting Woonruimteverdeling Regio Utrecht (SWRU). Deze stichting is namens de aangesloten corporaties opdrachtgever voor WoningNet. Hiervoor is een dienstverleningscontract opgesteld tussen de corporaties uit de regio Utrecht en WoningNet. In dit verband is onder andere gesproken over de ontwikkeling van woonruitebemiddeling en het betrekken van woningzoekenden bij verbetering van dienstverlening.

2.8. Organisatie

Verandering en stabilisatie kenmerkt de organisatie en haar medewerkers in 2019.

In de tweede helft van 2019 heeft er een personele wisseling plaatsgevonden van het volledige bestuur en MT. Deze verandering is ingezet nadat de directeur-bestuurder aan het einde van haar eerste bestuurstermijn besloot een volgende stap in haar carrière te maken.

Aansluitend hebben ook de andere leden van het MT gekozen voor nieuwe loopbaanstappen. Dat deze wisseling binnen een periode van een aantal maanden plaatsvond, heeft op meerdere vlakken impact gehad.

Het interim MT heeft bewust ingezet op stabilisatie, wat heeft geleid tot het verder professionaliseren van processen en een focus op effectief leiderschap. Het inzetten, verscherpen en / of afronden van gemaakte keuzes op ICT gebied en het stimuleren van elkaar aanspreken zijn hierbij kernactiviteiten.

In de tweede helft van 2019 is een analyse gemaakt wat nodig is om de organisatie een ontwikkeling in kwaliteit te laten maken. Aan deze analyse is door alle medewerkers input gegeven. De uitkomsten betroffen diverse onderwerpen, waarbij het oplossen van vraagstukken rondom gebruik van het primair systeem voorrang kregen. Eind 2019 is een groot gedeelte van deze vraagstukken opgelost. Een intensieve samenwerking van medewerkers, management en ICT hebben tot dit positieve resultaat geleid.

Ziekteverzuim

Het verzuimpercentage is in 2019 gedaald met 1,3 %. Het kortdurend verzuimpercentage is 0,9%, een daling van 0,3 %. Er is een aantal niet werk-gerelateerde langdurige verzuimgevallen geweest. Deze bleven altijd korter dan 1 jaar. Eind 2019 zijn er geen langdurige verzuimgevallen meer. De afwezigheid van medewerkers is veelal opgevangen door extra inleen.

Personeelsbestand

In onderstaande tabel staat een overzicht met kenmerken van het personeelsbestand. De cijfers hebben betrekking op medewerkers in dienst.

Medewerkers in dienst (per 31-12-2019)

Kenmerk	2019	2018
Totaal aantal fte	38.17	38.89
Totaal aantal medewerkers	41*	43*
Mannen	20	20
Vrouwen	21	23
Fulltime	27	29
Parttime	14	14
Verloopcijfer	14%	14%
Aantal nieuwe medewerkers	4	5
Aantal vertrokken medewerkers	6	6
Gemiddelde leeftijd	50	49
Gemiddeld aantal dienstjaren	9	8
Ziekteverzuim	4.6%	5,9%
Opleidingskosten	€136.579	€ 126.770

**Naast de vaste medewerkers waren er op 31-12-2019 één stagiaire werkzaam en 3 interimmers op vaste posities (directeur-bestuurder, manager bedrijfsvoering & vastgoed, bestuurssecretaris)*

Ondernemingsraad

De Ondernemingsraad van SSW telt in 2019 drie leden. De OR en het bestuur zaten in het verslagjaar regelmatig met elkaar om de tafel.

- Meerdere malen informeel overleg OR en directeur-bestuurder
- 2 maal regulier overleg tussen directeur-bestuurder en Ondernemingsraad

Belangrijke overlegpunten en acties in 2019 waren:

- Advies aanstelling interim directeur-bestuurder
- Advies inrichting afdeling Wonen en Beheer
- Advies aanstelling directeur-bestuurder
- Selectiegesprekken manager Wonen en Beheer
- Selectiegesprek interim manager Bedrijfsvoering & Vastgoed
- Verplichte vrije dagen

Per 1 januari 2020 liep de zittingstermijn af van voorzitter Ronald Hofstede. Hij heeft aangegeven niet nog een termijn te ambiëren. Hiervoor is in oktober gestart met de werving van nieuwe leden. Hieruit zijn twee nieuwe leden naar voren gekomen, wetende Anneke Dijk en Erik Zeldenrijk. De OR heeft per 1 januari 2020 de volgende samenstelling: Anneke Dijk (voorzitter), Marianne Vlaanderen, Marcel Veltman en Erik Zeldenrijk.

OR en directeur-bestuurder kijken met tevredenheid terug op de samenwerking in de medezeggenschap.

Vertrouwenspersoon

De rol van vertrouwenspersoon wordt extern ingevuld met de Vertrouwenspersoon.nl. In 2019 zijn er geen meldingen geweest.

2.9. Financiën en risicomanagement

2.9.1. Financieel verslag

Deze paragraaf beschrijft de gerealiseerde prestaties op financieel-economisch terrein in 2019. Daarnaast geven we een vooruitblik op 2020.

2.9.1.1. Marktwaaarde en beleidswaarde

De waardering tegen marktwaaarde van het vastgoed is bepaald in overeenstemming met het 'Handboek modelmatig waarden marktwaaarde'. Deze waarde realiseren is niet ons doel. De realisatie van de marktwaaarde van het vastgoed is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor SSW om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB vastgoed in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen, zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB huurwoningen.

In 2018 is het begrip beleidswaarde geïntroduceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Wij hebben hier nadere invulling aangegeven op basis van de voorschriften van de Aw.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

Met ingang van het boekjaar 2016 zijn corporaties conform de Woningwet verplicht hun vastgoed te waarden tegen marktwaaarde in verhuurde staat. De waardering is gemaakt in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde.

Het jaar 2019 kenmerkt zich door een wederom sterke woningmarkt ten opzichte van 2018. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft een toenemende interesse bestaan. Dit is uiteraard mede ingegeven door het grote tekort aan betaalbare woningen zowel in de koop als in de huur. Voor de woningportefeuille van SSW heeft dit geleid tot een stijging van de marktwaaarde. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 72 miljoen (exclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) gegroeid naar een waarde van € 890 miljoen. Dit betreft een waardegroei van 9%.

De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaardegroei van de vastgoedportefeuille. De lage rentestand is hier mede een bepalende factor in.

De huurprijsontwikkeling van het sociale vastgoed heeft een neerwaartse invloed gehad op de waardeontwikkeling. Hoewel de ontwikkeling van de contractuur positief is, blijft deze achter ten opzichte van 2018 door een gematigde huurverhoging en passend toewijzen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de maatschappelijke taak op het gebied van betaalbaarheid.

De marktwaaarde is als volgt opgebouwd (x € 1.000):

	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Marktwaaarde 31-12-2018	734.340	83.996	818.336
Marktwaaarde 31-12-2019	799.075	89.584	888.659
Toename 2019	64.736	5.588	70.324

De stijging van € 71 miljoen (inclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) van de marktwaarde is als volgt te verklaren:

bedragen x € 1.000,-	2019			2018		
	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari	734.340	83.996	818.336	627.839	75.243	703.082
Voorraadmutaties	-879	-854	-1.733	14.419	0	14.419
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	40.847	3.882	44.729	38.608	3.620	42.228
Rekenmethodiek wijzigingen	34.404	1.771	36.175	-6.250	-1.258	-7.508
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-39.468	-4.063	-43.531	5.212	17	5.229
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	29.831	4.852	34.683	54.512	6.374	60.886
Stand per 31 december	799.075	89.584	888.659	734.340	83.996	818.336

Voor het derde jaar op rij leidt de aanpassing van het Handboek tot forse aanpassingen van de marktwaarde in verhuurde staat die niets te doen hebben met wat er daadwerkelijk op de markt gebeurt. Dit is een kwalijke zaak en toont wederom de maakbaarheid van zaken, zoals in dit geval een berekening van een marktwaarde in verhuurde staat op basis van een handboek niet werkt.

Doordat de marktwaarde in verhuurde staat aanzienlijk hoger is dan de historische kostprijs, leidt de waardering tot een forse stijging van het gepresenteerde eigen vermogen. SSW zal echter het gepresenteerde eigen vermogen nooit (volledig) realiseren dan wel liquide maken. Vanuit onze primaire doelstelling richten we ons niet op het uitponden van het bezit en het toepassen van marktconforme huren, terwijl de marktwaarde in verhuurde staat daar wel van uitgaat. Met andere woorden: als woningcorporatie vinden wij het onze verantwoordelijkheid een lager financieel rendement te accepteren als daar volkshuisvestelijke opbrengsten tegenover staan. Wij exploiteren ons vastgoed op basis van volkshuisvestelijke overwegingen. De verdien capaciteit op basis van onze beleidskeuzes vertaalt zich in de waarde van ons vastgoed: de beleidswaarde. Bij de marktwaardewaardering is het toekomstig beleid van SSW van beperkte invloed.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hiervoor is toegelicht. Immers, de beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt.

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezichtmodel' van de Aw en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het jaar 2019 is een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De beleidswaarde is eerst in 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kan leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden.

De beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties zal voor de Aw en het WSW als input dienen om een definitieve sectornorm voor de Loan to Value (LTV) en solvabiliteit vast te stellen. De Aw en het WSW hebben aangegeven dat gedurende 2019 de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. Bovendien is er een overgangsregime van deze instanties van toepassing voor het proces van borging dat de borgingsruimte gedurende dit overgangsjaar bepaalt. De borgingsruimte wordt in deze overgangsfase dan ook op basis van een bredere analyse van de financiële positie van de individuele corporatie bepaald.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

In het boekjaar is de beleidswaarde toegenomen van € 415,0 miljoen naar 435,8 miljoen. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt enerzijds beïnvloed door gewijzigde beleidskeuzes welke door SSW zijn gemaakt en invloed hebben op relevante parameters zoals de (streef)huur en de normen voor onderhoud en beheer en anderzijds door gewijzigde parameters in de marktwaarde in verhuurde staat. Ten behoeve van de nadere duiding van de beleidswaarde is voor de beleidswaarde ultimo 2019 nader invulling gegeven aan de definitie van onderhoud en verbetering. Ook is er nadere duiding gegeven aan de toerekening van kosten aan onderhoud, beheer of overige organisatiekosten. De onzekerheden op dit vlak in de beleidswaarde zijn derhalve kleiner geworden. Voor het overige zijn er geen aanpassingen doorgevoerd in de beleidswaarde.

Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waardebegrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door SSW van de nieuwe huur bij mutatie, mede rekening houdend met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en afspraken met de huurdersorganisatie over huursomstijging en huursom. In de praktijk kan de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het huursombeleid.
- Bepaling van de disconteringsvoet, die ultimo 2019 in de beleidswaardebepaling niet is aangepast ten opzichte van de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 opgenomen disconteringsvoet voor het type vastgoedbezit en de regio waarin SSW actief is. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van een nadere standaardisatie voor de bepaling van de onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor de bepaling van beheerkosten.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Per 31 december 2019 is in totaal € 542 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in de overige reserves begrepen (2018: € 474 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 453 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van SSW. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel worden vervreemd. Daarnaast zal bij mutatie de huur van de woning slechts in uitzonderingssituaties verhoogd worden tot markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst wordt gerealiseerd. Het bestuur van SSW heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 435 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

Verskil tussen marktwaarde en beleidswaarde (bedragen x € 1.000)

	2019		2018	
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 888.659		€ 818.336
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 34.284		€ 73.888	
Betaalbaarheid (huren)	€ 384.371		€ 291.220	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 29.776		€ 21.876	
Beheer (beheerkosten)	€ 4.393		€ 16.381	
		€ 452.824		€ 403.365
Beleidswaarde		€ 435.835		€ 414.971

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 436 miljoen (2018 € 415 miljoen).

De beleidswaarde is ten opzichte van 2018 gestegen met 5%.

Dit impliceert dat circa 62% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is.

De beleidswaarde bedraagt net als vorig jaar ongeveer de helft van de marktwaarde.

Ontwikkelingen in de beleidswaarde zijn zowel het gevolg van aanpassingen in het handboek, als van beleidsmatige wijzigingen bij SSW.

Met name in de eerste twee stappen, afslag voor beschikbaarheid en betaalbaarheid, is het effect van handboekwijzigingen zichtbaar:

- Afslag beschikbaarheid is sterk gedaald. Dit als gevolg van het feit dat in de beleidswaarde niet meer wordt gerekend met 3% overdrachtskosten (vorig jaar wel);
- Afslag betaalbaarheid is gestegen, doordat dit jaar niet meer is gerekend met een boveninflatoire huurverhoging, zoals bij de marktwaarde (vorig jaar wel).

In de laatste twee stappen, kwaliteit en beheer, is zichtbaar dat SSW meer kosten aan onderhoud heeft toegerekend als gevolg van de ingerekende kwaliteitsslag in de meerjarenbegroting (circa 1,5 miljoen per jaar). De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2019	2018	Sector
Onderhoud	€ 1.617	€ 1.374	€ 1.687
Beheer	€ 842	€ 952	€ 973

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn lager dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2018).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten bepaling beleidswaarde

Uitgangspunten	2019	2018
Streefhuur van % van de maximaal redelijk huur ultimo jaar (doel is 73%)	70,6%	70,6%
Onderhoudsnorm per kostenfactor	€ 1.617	€ 1.374
Beheerlasten per kostenfactor	€ 842	€ 952
Discontovoet	DAEB 6,06% Niet-DAEB 6,18%	DAEB 6,05% Niet-DAEB 6,39%

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus of min € 13,6 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 14,9 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 14,8 miljoen

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de gevoeligheid van een mutatie in de lasten beheer of onderhoud gelijk is. Dit in tegenstelling tot vorig jaar. Een mutatie in de lasten beheer leidde in 2018 tot een groter effect op de beleidswaarde dan eenzelfde mutatie in de lasten onderhoud. In 2019 is de verouderingstoeslag in het onderhoud vervallen, waardoor de gevoeligheid gelijk is.

2.9.1.2. Resultaatontwikkeling in 2019

Hieronder volgt een toelichting op de resultatenrekening van SSW.

Het gerealiseerde jaarresultaat bedraagt € 76,0 miljoen. Dit resultaat wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille (€ 67,2 miljoen) als gevolg van een gestegen marktwaarde.

Ook zonder de waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille is het resultaat positief.

Verkorte enkelvoudige winst- en verliesrekening Bedragen x € 1.000	Realisatie 2019	Realisatie 2018	2019 t.o.v. Realisatie 2018
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.690	19.597	-2.907
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	697	660	37
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	67.208	103.295	-36.087
Nettoresultaat overige activiteiten	92	272	-180
Overige organisatiekosten	-421	-444	23
Leefbaarheid	-587	-293	-294
Saldo financiële baten en lasten	-4.695	-5.846	1.151
Resultaat voor belastingen	78.984	117.242	-38.258
Belastingen	-3.018	-2.867	-151
Resultaat na belastingen	75.966	114.375	-38.409

Het nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille is € 2,9 miljoen lager dan in 2018. Onderstaande tabel toont de specificatie:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille Bedragen x € 1.000	Realisatie 2019	Realisatie 2018	2019 t.o.v. Realisatie 2018
Huuropbrengsten	37.323	36.052	1.271
Opbrengsten servicecontracten	1.478	1.254	224
Lasten servicecontracten	-1.671	-1.291	-380
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.459	-3.579	120
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.246	-6.037	-4.209
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.734	-6.800	66
Totaal	16.690	19.597	-2.907

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn in 2019 € 1.271.000 hoger dan in 2018. De huuropbrengsten bestaan uit het saldo van de huromzet (totaal van de geprolongeerde huur van alle vhe's) met daarop in mindering gebracht de huurdering als gevolg van leegstand en oninbaarheid. Deze stijging is voor een deel het gevolg van de jaarlijkse huurverhoging en een deel door de oplevering van 99 nieuwbouwwoningen De Leijenburgh eind 2018.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn € 120.000 lager dan in het jaar 2018. Dit wordt onder ander veroorzaakt door meer inhuur in het jaar 2018.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2019	2018	2019 t.o.v. Realisatie 2018
Erfpacht	-62	-63	1
Toegerekende organisatiekosten	-3.397	-3.516	119
Totaal	-3.459	-3.579	120

Lasten onderhoudsactiviteiten

Lasten onderhoudsactiviteiten	2019	2018	2019 t.o.v. Realisatie 2018
Planmatig onderhoud	-2.535	-1.397	-1.138
Mutatieonderhoud	-3.335	-826	-2.509
Reparatie-/klachtenonderhoud	-2.142	-1.821	-321
Asbest	-299	0	-299
Toegerekende organisatiekosten	-1.935	-1.993	58
Totaal	-10.246	-6.037	-4.209

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn € 4.209.000 hoger in 2019 t.o.v. 2018. Dit wordt voor een deel veroorzaakt door het doorschuiven van planmatig onderhoud door het bundelen met de uitvoering van het duurzaamheidsplan. De kosten mutatieonderhoud zijn in 2019 substantieel hoger dan in 2018. Dit heeft met een aantal factoren te maken. Zo is er in het verleden weinig geïnvesteerd in het binnenonderhoud. Bij een groot aantal woningen zijn de badkamer en het toilet ruim 25 jaar oud en hebben serieus onderhoud nodig. Enkele woningen hebben zelfs in de afgelopen 40 jaar geen enkel binnenonderhoud gehad. We zien hierdoor bij zowel het reparatie- als het mutatieonderhoud een toename van het aantal badkamer- en toiletrenovaties en daarmee een toename van de kosten.

Daarnaast is eind 2018 het nieuwbouwproject met 99 woningen in de Leijen Zuid opgeleverd (De Leijenburgh). Dit heeft een verhuisstroom op gang gebracht, waarbij een deel van de achtergelaten woningen een lange woontijd en achterstallig onderhoud heeft.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan in het jaar 2018 door per saldo een toename van de verhuurdersheffing en vervallen saneringsheffing.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	2019	2018	2019 t.o.v. Realisatie 2018
Verhuurdersheffing	-5.045	-4.784	-261
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.496	-1.443	-53
Verzekeringen	-155	-127	-28
Saneringsheffing	0	-409	409
AW heffing	-38	-38	0
Totaal	-6.734	-6.800	66

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille is € 36,1 miljoen lager dan in 2018

Door stijging van onder andere de WOZ waarde en verlaging van de disconteringsvoet en validatie van het handboek is de marktwaarde wederom hoger dan in het jaar 2018. Dit zie je terug in de waardeverandering.

Het saldo financiële baten en lasten is € 1,1 miljoen lager dan in 2018

De rentelasten vallen in 2019 lager uit dan in 2018 doordat we in 2019 leningen aan hebben kunnen trekken tegen lagere rentetarieven.

3.9.1.3. Kasstroomoverzicht 2019

In tegenstelling tot het jaarresultaat van SSW, worden de kasstromen niet beïnvloed door boekhoudkundige effecten en geven daarmee een objectiever beeld van de ontwikkeling van de financiële positie van SSW.

In 2019 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten € 39,4 miljoen (2018: € 38,2 miljoen). Het kasstroomoverzicht laat de mutatie van de liquide middelen zien.

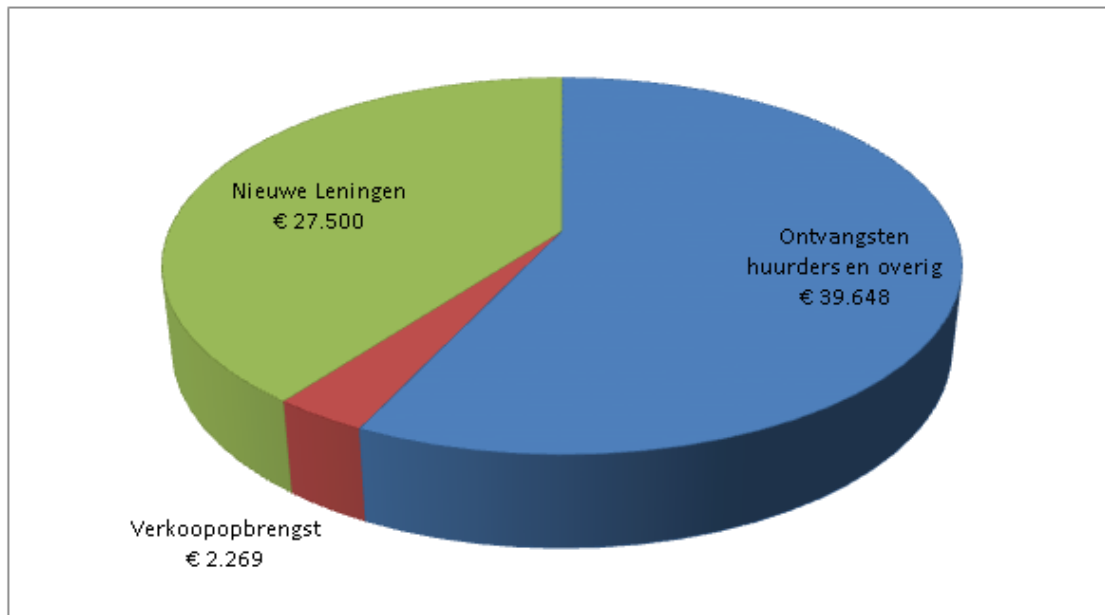
De operationele kasstroom is in 2019 ten opzichte van 2018 gestegen met € 1,6 miljoen naar € 9,9 miljoen. Dit wordt veroorzaakt door enerzijds een toename van de ontvangsten van huurders en minder betaalde vennootschapsbelasting en anderzijds een toename van de onderhoudskosten en afname van de overige lasten.

De kasstroom uit investeringsactiviteiten heeft in 2019 voor € 5,2 miljoen betrekking op investeringen nieuwbouw en € 2,9 miljoen voor de projecten duurzaamheid en renovatie.

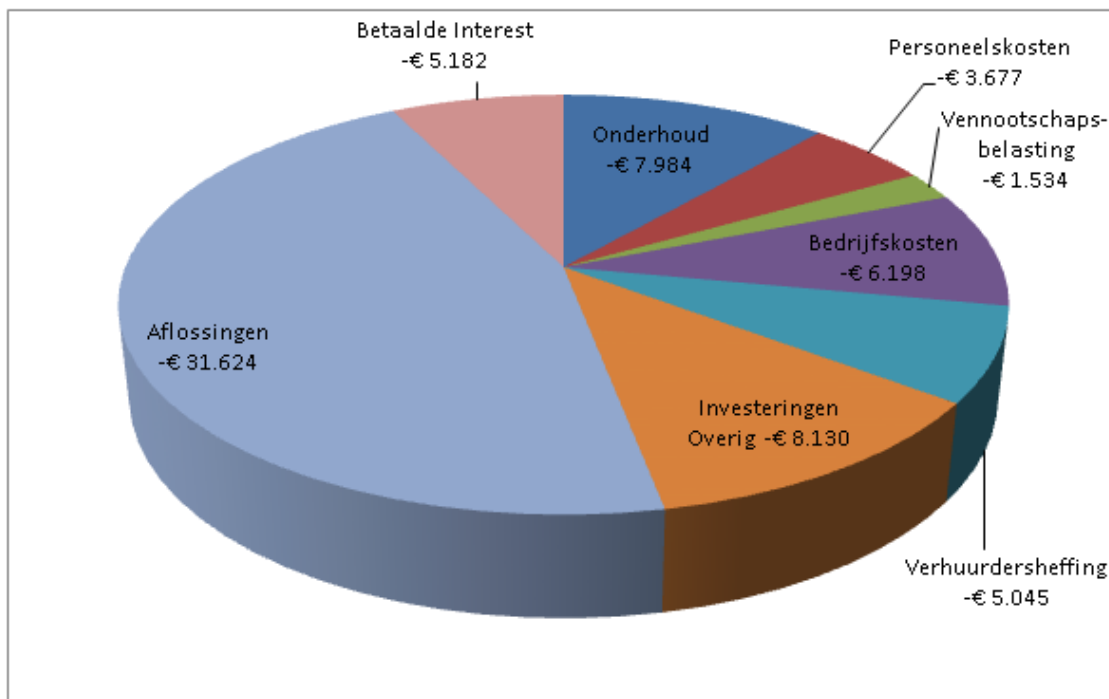
De desinvesteringen betreffen de ontvangsten voor de verkoop van 9 woningen en 2 erfpachtgronden. Per saldo is er op leningen € 4,1 miljoen afgelost.

Kasstroomoverzicht Bedragen x € 1000	2019	2018	Verschil
Ontvangsten huurders	39.423	38.054	1.369
Ontvangsten overig	18	167	-149
Lonen en salarissen	-3.677	-3.064	-613
Onderhoud	-7.984	-4.553	-3.431
Overige lasten	-11.243	-12.764	1.521
Totaal	16.537	17.840	-1.303
Betaalde rente	-5.182	-5.836	654
Vennootschapsbelasting	-1.534	-3.675	2.141
Ontvangen rente	119	0	119
Totaal	-6.597	-9.511	2.914
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.940	8.329	1.611
Investeringen materiële vaste activa	-8.130	-9.971	1.841
Desinvesteringen materiële vaste activa	2.269	1.973	296
Ontvangsten overig	88	2009	-1921
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.773	-5.989	216
Nieuwe leningen	27.500	32.500	-5.000
Aflossingen leningen	-31.624	-32.983	1.359
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.124	-483	-3.641
Saldo liquide middelen 1/1	3.681	1.824	
Saldo liquide middelen 31/12	3.724	3.681	
Mutatie liquide middelen	43	1.857	

Ingaande kasstromen



Uitgaande kasstromen



2.9.1.4. Fiscale positie

In deze paragraaf geven we een toelichting op de enkelvoudige fiscale positie 2019 van SSW. SSW vormt een fiscale eenheid tezamen met haar dochtermaatschappij:

- SSW Zes Kernen Holding BV.

De vennootschapsbelasting van de dochtermaatschappij wordt rechtstreeks bij de moedermaatschappij in de jaarrekening verantwoord.

Samenstelling en omvang vennootschapsbelasting in het resultaat 2019

Berekening belastbaar bedrag 2019 (x € 1.000)		2019
Resultaat voor belastingen		78.984
<i>Bij:</i>		
Fiscaal lagere afschrijving MVA tdv exploitatie	222	
Fiscaal vrijval leningen o/g	2	
Fiscaal activering onderhoud	1.024	
Fiscaal geactiveerde rente vastgoed in ontwikkeling		
Fiscaal geen mutatie voorziening loopbaanontwikkelingsbudget	9	
Beperkt aftrekbare kosten	290	
		1.547
<i>Af:</i>		
Fiscaal hogere afschrijving op MVA in exploitatie	-775	
Fiscaal lager resultaat verkopen	-330	
Fiscaal correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	-67.208	
Fiscaal dotatie HIR	-337	
Fiscaal mutatie voorziening groot onderhoud	-101	
		-68.751
Belastbare winst		11.780
Te verrekenen verlies		0
Belastbaar bedrag		11.780
<i>Berekening vennootschapsbelasting</i>		
19% over € 200.000		38
25% over meerdere		2.895
		2.933

De berekende vennootschapsbelasting in het resultaat bestaat uit de mutaties in de belastinglatentie en een berekende (acute) vennootschapsbelasting over het fiscaal resultaat 2019. Er is sprake van een stelselwijziging inzake de bepaling van de belastinglatenties. Deze wordt toegelicht in hoofdstuk 5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening.

De specificatie is als volgt:

Vennootschapsbelasting	2019	2018
Vennootschapsbelasting lopend boekjaar	2.933	2.521
Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren	-237	-470
Mutatie actieve belastinglatentie	212	685
Mutatie passieve belastinglatentie	110	131
	3.018	2.867

Financieringsstrategie

SSW wil door middel van de financieringsstrategie een optimale invulling geven aan de verwachte financieringsbehoefte die voortkomt uit de portefeuillestrategie.

Met de financieringsstrategie beoogt SSW een toetsingskader te hebben voor financieringsbeslissingen die passend zijn bij de lange termijn portefeuillestrategie, het gewenste risicoprofiel en financieel beleid.

De operationele uitwerking en consequenties van de financieringsstrategie worden beschreven en opgenomen in het treasuryjaarplan, de treasuryrapportages en, als uitvloeisel hiervan, de transactievoorstellen voor het aantrekken van financiering. Hier worden de risicogebieden renterisico, herfinancieringsrisico en liquiditeitsrisico expliciet meegenomen.

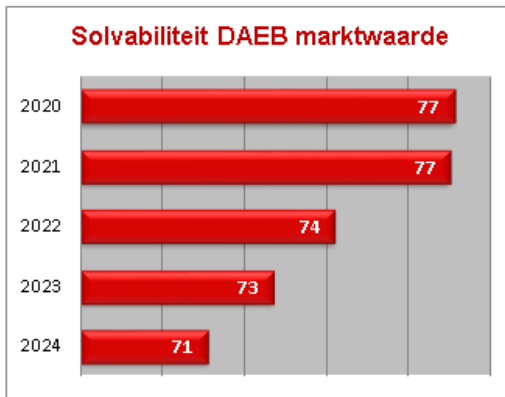
Deze risicogebieden leiden ertoe dat een financieringskeuze niet in een formule te gieten is maar de afweging moet zorgdragen dat:

- Toegang tot de kapitaalmarkt en investeringscapaciteit is gewaarborgd.
- Flexibiliteit en zekerheid t.a.v. externe financiering wordt gecreëerd in haar lening-portefeuille.
- Optimale financieringskosten worden gerealiseerd binnen het risicokader.
- De financieringskeuze op SSW niveau voldoet aan AW/WSW ratio's.

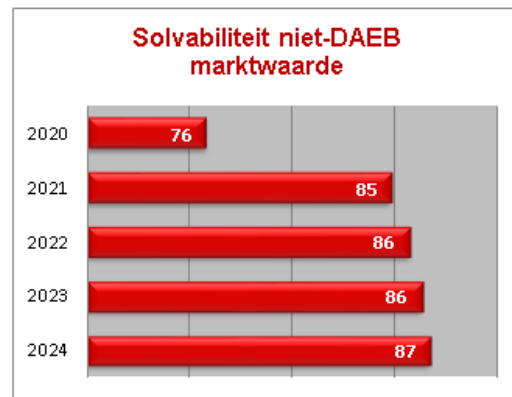
3.9.1.5. Vooruitblik 2020 en verder

De financiële positie van SSW monitoren wij aan de hand van de financiële ratio's. Het is voor SSW van belang om aan de normen van het WSW en de Aw te voldoen. Gelet op de ambitie van SSW is het vooral van belang om voldoende financiering te kunnen aantrekken ten behoeve van het herfinancieren van leningen en het uitvoeren van grote renovatie- en nieuwbouwprojecten.

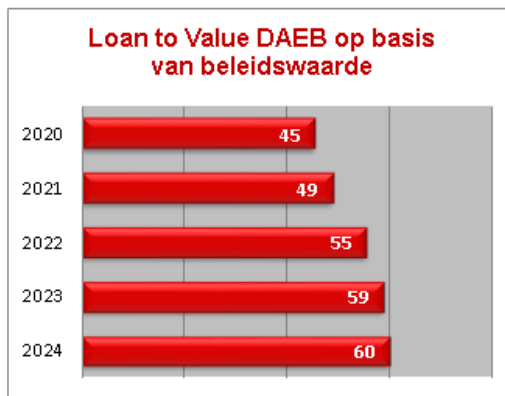
Kijkend naar de financiële ratio's - uit de meerjaren begroting 2020 e.v.- blijkt dat SSW voldoende toekomstbestendig is. Zeker met de toenemende operationele kasstroom per vhe. Wij voldoen aan de normen van het WSW en de Aw. De norm voor Loan to Value op basis van beleidswaarde is nog niet definitief vastgesteld. Vooralsnog wordt er van uit gegaan dat dit gelijk is aan de norm die van toepassing was bij de bedrijfswaarde. De ratio's van de niet-DAEB tak worden beïnvloed door aflossingen op de interne lening verstrekt door de DAEB tak.



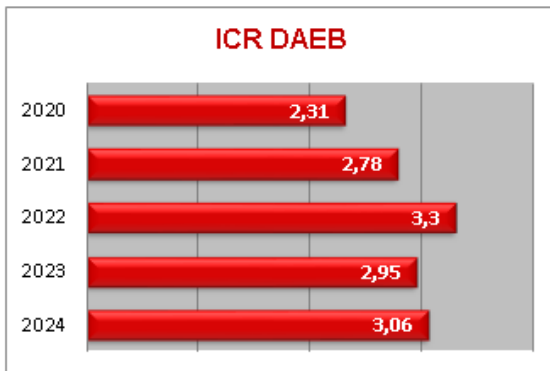
Norm WSW: maximaal 75%



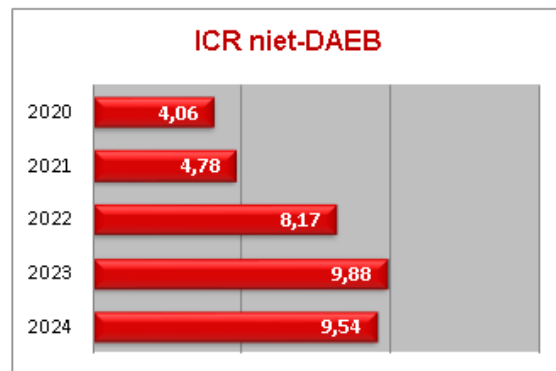
Norm WSW: maximaal 75%



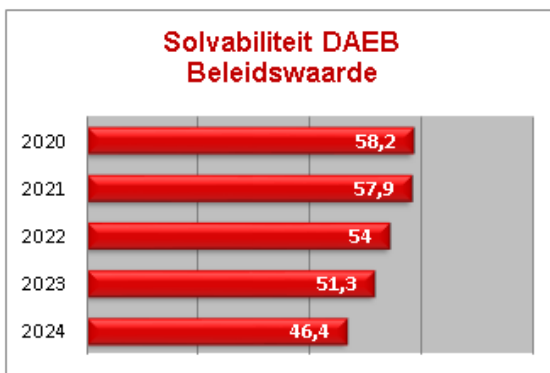
Norm WSW: tenminste 1,4



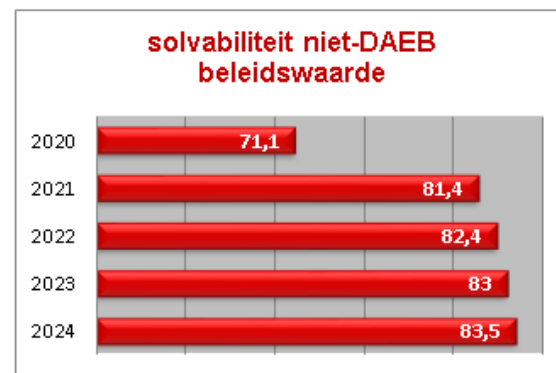
Norm WSW: tenminste 1,8



Norm WSW: ten minste 20%



Norm WSW: ten minste 40%



Met het WSW is afgesproken dat er vanaf 2019 afgelost gaat worden op de interne lening voorzover er een overschot aan liquide middelen is ontstaan in de niet-DAEB tak. Dit is in tegenstelling tot het goedgekeurde scheidingsvoorstel waarin is opgenomen dat de niet-DAEB tak met ingang van 2021 de interne lening verstrekt door de DAEB tak gaat aflossen. Dit heeft invloed op de diverse ratio's zoals hierboven getoond.

2.9.2. Risicomanagement en compliance

Geïntegreerd prestatie- en risicomanagement

Kansen en risico's zijn potentiële gebeurtenissen en omstandigheden, die positieve dan wel negatieve effecten kunnen hebben op de realisatie van de doelstellingen van SSW. Bij het realiseren van onze doelstellingen moeten de verantwoordelijken steeds handelen onder een zekere mate van onzekerheid. Om aan de verwachtingen van onze belanghouders te voldoen moeten wij kansen benutten en risico's beperken. Bij onze strategische, tactische en operationele beslissingen wegen wij voortdurend voors en tegens af. De gevolgen van onze keuzes kunnen ook effect hebben op de belangen van onze belanghouders.

In het afgelopen jaar hebben wij onze doelstellingen geherformuleerd in het licht van de verschillende belangen. Wij hebben meer expliciet gemaakt welke waarde wij voor wie willen creëren en beschermen. Onze afzonderlijke belanghouders geven een verschillende invulling aan 'waarde'. Voor de ene kan het vooral woongenot, veiligheid en betaalbare huur betekenen, terwijl de andere met name waarde hecht aan solvabiliteit en rendement op het geïnvesteerde vermogen. De gekozen benadering, die geïnspireerd door de COSO en ISO 31000 risicomanagement standaarden, sluit nauw aan bij onze gekozen managementfilosofie. Als corporatie willen wij werken vanuit onze bedoeling. Om onze doelgroep optimaal te kunnen bedienen moeten wij mens-gestuurd en niet vastgoed-gestuurd werken.

Wij hebben onze besturende, primaire en ondersteunende processen integraal in kaart gebracht, inclusief de belangrijkste (nieuwe) applicaties die we daarbij gebruiken. In het verlengde daarvan hebben wij de verantwoordelijkheden verhelderd. Bij het gericht benutten van onze kansen en het beperken van onze risico's maken we onderscheid tussen de volgende organisatorische niveaus:

- strategisch voor belangrijke veranderingen in ons bedrijfsmodel (het 'portfolio'-management) waarbij onze planningshorizon reikt tot 2030;
- tactisch voor het uitvoeren van ons bedrijfsmodel (het 'asset'-management) waarbij onze planningshorizon het kalenderjaar is;
- operationeel voor onze dagelijkse bedrijfsuitvoering (het 'property'-management en de verhuurexploitatie van ons vastgoed).

Wij vinden dat de manier waarop wij onze corporatie organiseren (onze 'systeemwereld') ondersteunend moet zijn voor de werkzaamheden die wij verrichten om onze bedoeling te realiseren. Het is belangrijk om te voldoen aan de ratio's in het kader van de WSW-normen. Onze minimale risicohouding betreft de eisen die worden gesteld door de Aw en het WSW en deze bepalen mede onze beheersmaatregelen.

Bij al onze hoofddoelstellingen hebben wij aangegeven wat de streefwaarden zijn. Wij monitoren de verwachte uitkomsten van onze sleutelindicatoren actief. Hierdoor kunnen wij tijdig overwegen in hoeverre wij onze interne beheersing moeten aanpassen.

Effectief kans- en risicomanagement vereist een duidelijke verankering in de organisatie. Bij de besluitvorming met betrekking tot onze tactische en operationele werkzaamheden onderscheiden wij de volgende verantwoordelijkheden:

- procesuitvoering, inclusief projecten en monitoring van de resultaten (de 1^e lijn);
- procesinrichting, ondersteund door vakinhoudelijke specialisten (de 2^e lijn);
- procesevaluatie door middel van interne audits (de 2^e lijn) en reviews hierop door de 3^e lijn.

De uitkomsten van onze inventarisaties, onderzoeken en analyses hebben wij steeds afgestemd met de Raad van Commissarissen.

Specifieke risico's en maatregelen

Vorig jaar hebben wij onze kans- en risicocategorieën gedefinieerd. Dit helpt ons bij het gestructureerd nadenken over de toekomst van SSW. Daarbij kwamen de onderstaande tien gebieden aan de orde met mogelijke negatieve gevolgen voor de realisatie van onze corporatiedoelstellingen:

- landelijke wet- en regelgeving;
- lokale politiek;
- duurzaamheid;
- economie;
- personeel;
- technologie;
- compliance;
- vastgoedportefeuille;
- betaalbaarheid;
- woonklimaat.

De risico's en onzekerheden in 2019 hebben geen materiële impact gehad op onze bedrijfsvoering. Voor de genoemde tien gebieden hebben we de impact op onze financiële positie en het bereiken van onze ondernemingsdoelstellingen (wanneer van toepassing geacht door SSW) beschreven in bijvoorbeeld de meerjarenbegroting en financiële rapportages in 2019.

Eind 2019 werd de wereld opgeschrikt door de coronapandemie. In maart 2020 is de impact ook op Nederland enorm geworden. In de toekomstparagraaf gaan wij uitgebreid in op de impact en de risico's waarmee SSW zich geconfronteerd ziet en de maatregelen die we inmiddels getroffen hebben.

Risicobeheer financiële instrumenten

Het treasurystatuut geeft de kaders aan voor het risicobeheer van financiële instrumenten, waaronder (en niet beperkt tot) krediet- en liquiditeitsrisico's. Door middel van trimesterrapportages en periodiek overleg van de treasurycommissie wordt gedurende het jaar actueel inzicht in de risico's en kasstroomprognoses verkregen, waarop passende acties worden uitgezet. Als uitgangspunt geldt dat de prioriteiten van het beleid in eerste instantie liggen bij het beheersen en beperken van financiële risico's: de treasuryfunctie is géén winstgerichte afdeling.

Voortdurend verbeteren

De omgeving waarin wij opereren verandert voortdurend. Ons succes als corporatie hangt af van ons vermogen om belangrijke externe trends en ontwikkelingen tijdig te onderkennen en onze organisatie daar waar nodig adequaat op aan te passen. Ook als er intern zaken voor verbetering vatbaar zijn, nemen wij deze mee bij het identificeren, prioriteren en monitoren van onze verbeterprojecten. Terugkerend thema is in hoeverre onze beslissers beschikken over toereikende informatie. Daarbij besteden wij ruime aandacht aan zaken als informatiebeveiliging en privacybescherming.

Belangrijke verbetermogelijkheden ontleen wij aan de:

- bevindingen en signalen vanuit externe audits, visitaties en reviews;
- werkelijke en verwachte uitkomsten van onze sleutelindicatoren;
- observaties en aanbevelingen uit onze interne audits.

Op deze manier werken wij gericht aan de toekomstbestendigheid van SSW. Op onze transitiekalender staan onder meer de volgende lopende verbeterinitiatieven:

- vormgeven van zelfsturing;
- stroomlijnen van de liquiditeitsplanning;
- invoeren van vastgoedsturing.
- ontwikkelen van een wensportefeuille en transitieprogramma.

2.9.3. Toekomst

SSW heeft met haar huurinkomsten een vrij constante kasstroom die op korte termijn niet onder druk komt te staan. De inkomende kasstromen zijn ruim voldoende om de operationele kosten te kunnen dekken. Ook een deel van de investeringen wordt gefinancierd uit de operationele kasstromen. Indien de investeringen hoger zijn dan de restant operationele kasstroom worden leningen aangetrokken die door de garantiestructuur van het WSW zijn aangemerkt als AAA. De kans dat SSW geen leningen aan kan trekken op de korte en middellange termijn is daardoor klein.

Gevolgen coronavirus

Aanvullend op de toekomst- en risicoparagraaf gaan we hieronder in op mogelijke gevolgen en risico's van de uitbraak van het coronavirus dat begin maart 2020 ook in Nederland toesloeg. In korte tijd moesten we vrij onverwacht een aantal maatregelen treffen om onze huurders en medewerkers in bescherming te nemen. De dienstverlening aan onze huurders hebben we enigszins beperkt en de meeste medewerkers zijn thuis aan het werk. De meest noodzakelijk processen ondervinden geen noemenswaardige interruptie ten gevolge van de maatregelen.

Op het moment van schrijven is het nog onzeker hoe lang dit gaat duren. Vast staat dat we er niet met een paar weken vanaf zijn. Dat zal op diverse terreinen invloed hebben op onze bedrijfsvoering:

- Met onze huurverhoging voor 2020 hebben we rekening gehouden met een mogelijke inkomensterugval bij onze huurders. We volgen een inflatievolgend huurbeleid, ook voor de vrije sector, en voeren een beperkte inkomensafhankelijke huurverhoging door voor huurders met hogere en middeninkomens.
- We verwachten geen grote afname van onze huurinkomsten. We anticiperen wel op het toenemen van huurachterstanden, zowel bij onze woningen als bij ons overige vastgoed. We gaan coulant om met de huurders die het betreft, en maken met hen maatwerkafspraken binnen de vastgestelde kaders.
- SSW houdt rekening met huurders die in betalingsproblemen komen. Huurders kunnen uitstel van het betalen van huur aanvragen voor een periode van maximaal 3 maanden. Daarnaast is de betalingsregeling verlengd met een termijn van maximaal 18 maanden. 2 maandelijks monitoren wij het aantal verzoeken en de financiële consequenties.

- Voor huurders van BOG of MOG ruimtes bekijken wij per geval of maatwerk mogelijk is.
- Het ontruimen van huurders schorten wij op gedurende de coronacrisis.
- De economische effecten van het coronavirus zullen waarschijnlijk van invloed zijn op de toekomstige waardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie en het betalingsgedrag van onze huurders. Daarnaast verwachten we vertragingen op te lopen bij onze huidige en toekomstige vastgoedprojecten, zeker bij werkzaamheden waarbij we ook aan de binnenkant van woningen werken, zoals bij de verduurzaming. Daarnaast bestaat de kans dat het aanvragen van bijvoorbeeld vergunningen langzamer gaat verlopen. Welke gevolgen we gaan ondervinden op het gebied van woningontwikkeling, is vooralsnog onzeker. Door de aanwezige financiële buffers verwachten we onze kernactiviteiten de komende periode regulier voort te kunnen zetten. Voor onze personele organisatie verwachten we op de korte maar ook op de langere termijn geen grote gevolgen. We zien dat er thuis ook goed gewerkt kan worden en met digitale middelen als Teams kunnen vergaderingen gewoon doorgaan.
- Met de gemeente en Woonspraak hebben wij in 2019 prestatieafspraken gemaakt. Vooralsnog voorzien wij niet dat de huidige situatie impact zal hebben op deze afspraken.

We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor ons. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen, zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor SSW niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er voor ons geen sprake van omstandigheden die een negatieve invloed zullen hebben op het realiseren van onze doelstellingen. Op dit moment hebben we vooral aandacht voor crisismanagement en is het nog te vroeg voor een gedetailleerde impactanalyse. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.

Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand want:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast.
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten is nu en naar verwachting volgend jaar geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op onze kasstromen.

Zo nodig kan getemporeerd worden in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken. Ook zijn er mogelijkheden om te krimpen in flexibele kosten. Voor nu is het nog te vroeg om te kunnen melden welke maatregelen voor ons het beste zijn.

De grootste risico's lijken op dit moment waardedaling van activa, uitval van medewerkers, vertraging van bouw- en renovatieprojecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud en langere leegstand van verhuurde eenheden. Maar dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit, mede gelet op de toezeggingen van de Nederlandse overheid die heeft aangekondigd dat haar beleid erop gericht is om de economische gevolgen van de crisis zoveel mogelijk te beperken.

Conclusie

De coronacrisis heeft weliswaar een serieuze impact, maar de omvang van de verwachte effecten, afgezet tegen de financiële positie, geeft geen aanleiding tot ernstige twijfel aan de continuïteit. Tot op heden kunnen we onze dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die nodig zijn om de verspreiding van het virus (waar mogelijk) te beperken.

3. Governance

Good Governance

In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste ingrediënten voor Good Governance bij SSW. Daaronder verstaan we het transparant en doelmatig inrichten van bestuur en intern toezicht binnen de corporatie.

RvC en bestuur handelen op basis van de wet, de Governancecode Woningcorporaties en de bevoegdheden die in de statuten van SSW staan omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement Raad van Commissarissen. De betreffende documenten zijn te vinden op de website, worden jaarlijks beoordeeld en indien wenselijk geactualiseerd.

SSW wordt bestuurd volgens heldere principes. Het bestuur, de Raad van Commissarissen en de organisatie staan voor een integere, open en transparante cultuur die nodig is voor het langdurig behalen van maatschappelijke resultaten. Transparant handelen staat bij SSW voorop.

Hoofdpijnen governancestructuur

Juridische structuur

SSW is een stichting met een raad van commissarissen en een eenhoofdig bestuur. Het bestuur van SSW wordt gevormd door de directeur-bestuurder. De directeur-bestuurder vormt samen met de manager Wonen en Beheer en de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed het managementteam.

Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) is het intern toezichthoudend orgaan bij SSW. De RvC houdt toezicht op het functioneren van het bestuur, het beleid en de algemene gang van zaken binnen SSW. De RvC adviseert het bestuur gevraagd en ongevraagd en treedt op als werkgever van het bestuur. Daarnaast benoemt de RvC de accountant en geeft deze opdracht voor de controle van de jaarstukken. De RvC en het bestuur verlenen gezamenlijk elke vier jaar opdracht tot het uitvoeren van een maatschappelijke visitatie.

De raad van commissarissen verantwoordt zich jaarlijks in een eigen jaarverslag, te lezen in het volgende hoofdstuk 4.

Verbindingen

SSW is 100% aandeelhouder van SSW Zes Kernen Holding B.V. In 2019 vonden er geen activiteiten plaats in deze besloten vennootschap.

Governancecode

Normen voor goed bestuur in de volkshuisvestingssector zijn vastgelegd in de Governancecode Woningcorporaties. Deze code geldt voor alle leden van Aedes en voor de leden van de VTW en is niet vrijblijvend. Het bestuur en de RvC van SSW onderschrijven deze code en leven de principes na.

Integriteitscode

Het stimuleren van integer gedrag en het ontwikkelen van een integriteitsbeleid is een voortdurend proces. De integriteitscode 'Bij twijfel niet inhalen' en de klokkenluidersregeling van SSW vormen hiervoor de basis. Ook de hierin beschreven principes worden door het bestuur en de RvC onderschreven en nageleefd. Deze code en regeling zijn gepubliceerd op de website.

Integriteitsregister

Bestuur en RvC werken met een integriteitsregister waarin de volgende onderdelen een plek krijgen:

- activiteiten ten aanzien van integriteit;
- een overzicht integriteitsdilemma's en eventuele integriteitskwesaties;
- een overzicht (neven)functies RvC en bestuur.

Het register en een reflectie van het bestuur op de organisatiecultuur en het integer handelen binnen en door SSW is jaarlijks onderwerp van gesprek tussen RvC en bestuur.

Vertrouwenspersoon

SSW beschikt over een vertrouwenspersoon.

Klokkenluidersregeling

SSW beschikt over een klokkenluidersregeling die op de website geplaatst is.

Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de raad van commissarissen na advies van de directeur-bestuurder en auditcommissie. Voor het verslagjaar 2019 voert BakerTilly (BT) voor het laatst de controle uit voor SSW. SSW heeft namelijk de status van een OOB corporatie gekregen waarvoor BT geen licentie meer heeft. In 2019 is de RvC op zoek gegaan naar een nieuwe accountant. Na een selectieprocedure is gekozen voor het accountantskantoor Mazars. Mazars start in 2020 met de werkzaamheden.

AVG

In 2018 hebben de gevolgen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) voor onze bedrijfsvoering uitgebreid aandacht gehad binnen SSW. De nodige maatregelen om te voldoen aan deze wet- en regelgeving zijn tijdig getroffen. In 2019 heeft SSW geen datalekken hoeven te melden bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

4. Verslag Raad van Commissarissen

Voorwoord

Voor SSW was 2019 een bijzonder jaar. Door het vertrek van de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris begin van de zomer en kort daarop ook de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed, stond de RvC voor de uitdaging om snel te schakelen om de continuïteit binnen de organisatie te waarborgen. Met de komst van een interim directeur-bestuurder en een interim bestuurssecretaris per 1 juli en een interim manager Bedrijfsvoering en Vastgoed medio juli was er tijdig weer een volledig MT in de organisatie. Het vertrek van de manager Wonen en Beheer in november is tijdelijk opgevangen door beide interim managers die vervolgens ook aan de slag zijn gegaan om deze vacature zo snel mogelijk weer permanent in te vullen.

Toen na de zomermaanden, op aangeven van de interim directeur-bestuurder en onderschreven door organisatie, RvC en huurdersvereniging Woonspraak, helder was wat de organisatie de komende jaren nodig had aan bestuurskwaliteiten, startte de RvC met de werving en selectie van een nieuwe directeur-bestuurder. Na het succesvol doorlopen van de fit & propertest in januari heeft dit geresulteerd in de benoeming van de heer Danny Visser tot directeur-bestuurder van SSW per 1 maart 2020.

Vanwege deze organisatorische ontwikkelingen heeft de focus van het toezicht door de RvC vooral op de continuïteit van de dienstverlening en van de bedrijfsvoering gelegen. Zo was de RvC actief betrokken bij het reguleren van de verhouding tussen de organisatie en Woonspraak, de huurdersvereniging. Daarnaast heeft de RvC de politieke ontwikkelingen in de gemeente De Bilt ten aanzien van het aanwijzen van diverse woningbouwlocaties met grote belangstelling gevolgd en regelmatig besproken met de directeur-bestuurder. De noodzaak om (sociaal) te bouwen in de gemeente is groot en SSW staat in de startblokken om hieraan een substantiële bijdrage te leveren. Dit kan alleen maar als er ook grondposities beschikbaar komen.

De behandeling van een aantal onderwerpen (zoals het nieuwe Koersplan en het verder inrichten van het risicomangement) is vanwege bovenstaande ontwikkelingen doorgeschoven naar 2020. Na de start van de nieuwe directeur-bestuurder krijgt dit een vervolg.

Jaarverslag RvC

Elk jaar legt de RvC in een eigen jaarverslag verantwoording af over de wijze waarop het intern toezicht is vormgegeven. De RvC doet dit vanuit zijn rollen als toezichthouder, klankbord en werkgever. Daarnaast geeft de RvC in dit jaarverslag inzicht in onder andere samenstelling van de RvC, permanente educatie en nevenfuncties van de commissarissen in 2019.

De RvC als toezichthouder

Toezicht op strategie

Strategische vergadering

RvC en directeur-bestuurder spreken elkaar tenminste één keer per jaar tijdens een aparte vergadering over strategie. Afhankelijk van het onderwerp sluiten dan ook medewerkers uit de organisatie of externe experts aan.

In maart stond de jaarlijkse themasessie in het teken van strategie. Met een strategische sessie is een start gemaakt met het proces om te komen tot een nieuw koersplan voor de periode 2020-2024. Daarbij is gesproken over de koers voor de korte termijn, de koers voor de lange termijn en de missie en visie van SSW.

Met het vertrek van de directeur-bestuurder en de komst van een interim directeur-bestuurder per 1 juli 2019 is de totstandkoming van een nieuw koersplan uitgesteld. De nieuwe directeur-bestuurder gaat hier in 2020 mee aan de slag.

Verkoop Lichtruim

Het besluit om het Lichtruim te verkopen is in 2018 genomen. Tijdens verschillende vergaderingen en ook tussentijds is de RvC geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang. Uiteindelijk is het Lichtruim in december 2019 verkocht met goedkeuring van de RvC, onder voorbehoud van positieve zienswijzen van de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Projecten

In 2019 is een drietal grote projecten van start gegaan waar de RvC goedkeuring aan heeft gegeven:

- het ontwikkel- en uitvoeringsbesluit van de renovatie en verduurzaming van de Hessenweg: de renovatie en verduurzaming van 28 sociale huurwoningen in De Bilt.
- het (versneld) tot uitvoering brengen van de energetische maatregelen in de complexen Snippenlaan en Nieuwstraat.
- het uitvoeringsbesluit Hof van Bilthoven: de ontwikkeling van 33 duurzame sociale huurwoningen aan de Melkweg 2.

De RvC is blij dat deze projecten tot uitvoering zijn gekomen.

Analyse Aedesbenchmark

De RvC heeft begin 2019 met het bestuur gesproken over de resultaten van de Aedesbenchmark. Wat betreft de bedrijfslasten, deze bleken met een C-score bij SSW aan de hoge kant te zijn, vergeleken met andere corporaties. Alhoewel lagere bedrijfslasten geen doel op zich zijn, vond de RvC de C-score teleurstellend.

Eind 2019 bleek echter dat SSW op gebied van bedrijfslasten van een oordeel C naar een oordeel B was gegaan. De RvC is daar tevreden over. De RvC constateerde echter ook dat SSW op gebied van huurderstevredenheid een C scoort. Daar ligt dus nog een opgave.

Onafhankelijke klachtencommissie

Jaarlijks neemt de RvC kennis van de ingediende en behandelde klachten. Vanaf 2018 gebeurt dit via het jaarverslag van de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). De KWRU heeft in 2018 vier klachten van huurders van SSW ontvangen, zo bleek uit het jaarverslag dat in 2019 verscheen.

Het bod en de prestatieafspraken

De RvC sprak met de directeur-bestuurder over het bod van SSW voor de gemeente De Bilt en later het jaar over de prestatieafspraken 2020-2021, opgesteld in nauw overleg met de gemeente en Woonspraak. De RvC keurde zowel het bod als de prestatieafspraken goed.

Toezicht op dialoog met belanghebbenden

De RvC heeft de ambitie om een aantal belanghebbenden van SSW minimaal één keer per jaar te spreken: het bestuur van huurdersvereniging Woonspraak, het College van B&W van de gemeente De Bilt en de ondernemingsraad. Ook spreekt de RvC minimaal één keer per jaar zonder aanwezigheid van het bestuur met de controller van SSW.

Overleg met Woonspraak

De commissarissen die op voordracht van Woonspraak zijn benoemd, hebben regelmatig contact met Woonspraak. Dit onder andere door het bijwonen van vergaderingen van het bestuur van Woonspraak en het bijwonen van de Algemene Ledenvergadering.

Daarnaast streeft de RvC ernaar om minimaal één keer per jaar een overleg te hebben met het bestuur van Woonspraak. In 2019 is dit overleg niet doorgegaan.

De huurderscommissarissen Trudy Prins en Egbert Dijkstra hebben het afgelopen jaar vijf keer een vergadering van Woonspraak bijgewoond. Daarnaast hebben zij een vinger aan de pols gehouden bij de transformatie die Woonspraak doormaakt. Zo heeft er in het bestuur een wisseling van de wacht plaatsgevonden en heeft de RvC een nieuwe voorzitter van Woonspraak mogen verwelkomen. De RvC volgt de voortgang van de vernieuwing van Woonspraak op de voet.

Een afvaardiging van het bestuur van Woonspraak is betrokken geweest bij de werving en selectie van een nieuwe huurderscommissaris én bij de werving van een nieuwe directeur-bestuurder. De RvC heeft de bijdrage van Woonspraak hierin als constructief en zinvol ervaren.

De voltallige RvC was tenslotte aanwezig bij de door Woonspraak georganiseerde excursie in oktober (zie voor een weergave daarvan verderop in dit verslag).

Overleg met college van B&W van de gemeente De Bilt

Naast reguliere, ambtelijke en bestuurlijke overleggen met de gemeente, is het streven om in ieder geval één keer per jaar een overleg plaats te laten vinden tussen het college van Burgemeester en Wethouders (B&W), de RvC en het bestuur. Dat is er in 2019 vanwege agendaproblemen niet van gekomen. Afsproken is om dit overleg in 2020 nog voor de zomer in aanwezigheid van de nieuwe directeur-bestuurder plaats te laten vinden.

Overleg met de Ondernemingsraad

Dit jaar heeft er in november na wederzijdse afstemming geen jaarlijks formeel overleg van RvC met OR plaatsgevonden. De OR heeft de RvC aangegeven op dat moment geen aanleiding te zien voor een overleg mede doordat de OR door de interim directeur-bestuurder goed betrokken werd bij diverse organisatie ontwikkelingen. Daarnaast zijn er regelmatig andere contactmomenten tussen OR-leden en RvC geweest in 2019, onder andere bij de werving- en selectie van de nieuwe directeur-bestuurder, waarbij op meer informele wijze informatie uitgewisseld werd.

Overleg met controller

De Woningwet geeft duidelijke regels voor de positie van een onafhankelijk controller bij een corporatie. SSW heeft een interim professional via een extern bureau aangesteld. De controller is gemiddeld één dag per week aanwezig bij SSW. De controller neemt deel aan de overleggen van de auditcommissie en spreekt minimaal één keer per jaar met de RvC zonder aanwezigheid van het bestuur. In april vond dit gesprek tussen RvC en controller plaats.

De gespreksthema's waren het invullen van de rol van controller bij SSW, gesignaleerde risico's rondom vastgoedprojecten en de ervaren hoge werkdruk op sommige afdelingen.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Jaarverslag auditcommissie

De auditcommissie adviseert de RvC bij het toezicht op het gebied van diverse specifiek benoemde terreinen. Belangrijk zijn de interne risicobeheersing- en controlesystemen, de financiële informatievoorziening en de financiering van de organisatie. De auditcommissie heeft ook een belangrijke adviserende rol bij benoeming en aansturing van de externe accountant en het werkprogramma van de interne controlefunctie. De auditcommissie bespreekt de jaarstukken en het accountantsverslag in aanwezigheid van de accountant. Daarnaast overlegt de auditcommissie met de accountant over het controleplan en de managementletter. Jaarlijks vergadert de auditcommissie tenminste één keer met de accountant buiten aanwezigheid van het bestuur.

Samenstelling auditcommissie

De auditcommissie bestond in 2019 uit Frank van Egeraat (voorzitter) en Marjo Visser (lid).

Vergaderingen auditcommissie

In 2019 kwam de auditcommissie vier keer bij elkaar. Tijdens deze overleggen besprak de auditcommissie onder andere de volgende onderwerpen met de directeur-bestuurder en adviseerde de RvC er over:

- o Managementletter 2018 en 2019
- o Treasuryjaarplan 2020
- o Intern controlplan 2019
- o Jaarverslag en jaarrekening 2018
- o Tertaalrapportages 2019
- o Evaluatie tertaal cyclus
- o Audit niet planmatig onderhoud

- o Verkoop Lichtruim
- o Risicomanagement
- o Begroting 2020 en meerjarenraming 2020-2030
- o Selectie accountant
- o Toetsingskader voor investeringen

Bestuursverslag, jaarrekening, volkshuisvestelijk verslag, accountantsverslag

De auditcommissie besprak op 9 april 2019 het bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag), de jaarrekening en het accountantsverslag met de accountant en met de directeur-bestuurder.

Managementletter

De managementletter 2018 en 2019 zijn in 2019 in aanwezigheid van de accountant met de auditcommissie en de raad besproken. De auditcommissie bewaakt de opvolging van de door de accountant benoemde verbeterpunten.

Opdrachtgeverschap externe accountant

De RvC is de opdrachtgever voor de externe accountant. In 2016 heeft de RvC besloten om aan Baker Tilly Berk (sinds december 2018 handelend onder de naam Baker Tilly) de opdracht te verstrekken om gedurende de komende twee jaar de jaarrekening te controleren en daarover een verklaring af te geven. In 2018 heeft RvC, in overleg met het bestuur, besloten de opdracht aan Baker Tilly met twee jaar te verlengen.

Echter, per 1 januari 2020 stopt Baker Tilly met de controles van organisaties die aangeduid worden als Organisaties van Openbaar Belang (OOB). Dat betekent dat SSW op zoek moest naar een nieuwe accountant vanaf het boekjaar 2020. Een selectiecommissie onder andere bestaande uit de leden van de auditcommissie, heeft zich hierover gebogen en advies uitgebracht aan de RvC. De RvC heeft dit advies overgenomen en besloten om accountantskantoor Mazars aan te stellen als accountant voor SSW vanaf het boekjaar 2020. De opdracht is voor twee jaar verstrekt met een jaarlijkse evaluatie.

Risicomanagement

In afstemming met de controller heeft de auditcommissie geconcludeerd dat de top risico's van SSW zoals in 2018 gedefinieerd nog voldoende accuraat en actueel zijn. De auditcommissie heeft de RvC voorgesteld om dit onderwerp in 2020 met de nieuwe directeur-bestuurder te bespreken en dit mee te laten lopen met de ontwikkeling van een nieuw Koersplan. De RvC heeft dit voorstel overgenomen.

De RvC als klankbord

Naast toezichthouder heeft de RvC ook een klankbordfunctie richting het bestuur. Hierbij is de RvC sparringpartner voor het bestuur. Met de expertise en ervaring van de commissarissen, opgedaan in andere sectoren of bij andere corporaties, wil de RvC het bestuur inspireren bij de ontwikkeling van SSW. In 2019 wisselde de RvC onder andere met de directeur-bestuurder van gedachten over het nieuwe Koersplan tijdens een aparte strategische sessie in maart.

Daarnaast vindt regelmatig overleg plaats tussen de voorzitter van de RvC en de directeur-bestuurder. Naast het bespreken van de agenda wordt dan ook over diverse actuele onderwerpen van gedachten gewisseld.

Andere wijze van klankborden vindt plaats in de auditcommissie. Hierin legt de directeur-bestuurder verschillende onderwerpen voor ter bespreking. Ook binnen de vergaderingen van de raad van commissarissen zelf brengt de directeur-bestuurder met enige regelmaat onderwerpen in ter bespreking.

De RvC als werkgever

De selectie- en remuneratiecommissie.

De selectie- en remuneratiecommissie adviseert de RvC over de werving, selectie, (her)benoeming, beoordeling en bezoldiging van bestuur en leden van de RvC en bereidt de besluitvorming van de RvC daarover voor. De selectie- en remuneratiecommissie bestond in 2019 uit Egbert Dijkstra (voorzitter) en Harrie Bosch (lid).

De selectie- en remuneratiecommissie heeft in 2019 onder andere het remuneratiegesprek over 2018 met de directeur-bestuurder voorbereid en gevoerd. Hierbij zijn ook prestatieafspraken gemaakt voor 2019. Vooraf heeft de commissie hiervoor input gevraagd bij alle commissarissen, leden van het MT en de OR.

Vervolgens heeft de selectie- en remuneratiecommissie de aanstelling van de interim directeur-bestuurder per 1 juli voorbereid.

Daarnaast heeft de voorzitter van de commissie samen met RvC-stagiair Michiel van Baarsen de zelfevaluatie van de raad over 2019 voorbereid.

Voor de werving- en selectie van een nieuwe huurderscommissaris en directeur-bestuurder heeft de RvC twee gelegenheidscommissies samengesteld.

Bestuur

Bij SSW bestaat het bestuur uit één persoon. Deze functionaris opereert onder de functietitel 'directeur-bestuurder'. Mevrouw drs. ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij was vanaf 30 juni 2015 directeur-bestuurder van SSW. Zij was benoemd voor de periode van 4 jaar, met mogelijkheid tot herbenoeming in 2019.

Mevrouw Bekkers-van Rooij heeft in mei 2019 de functie van directeur-bestuurder bij een andere organisatie aanvaard. Haar dienstverband bij SSW is per 1 juli 2019 beëindigd. Een herbenoeming heeft daarom niet plaatsgevonden.

Mevrouw Bekkers-van Rooij had in 2019 de volgende nevenfuncties:

- Voorzitter Raad van Toezicht ASVZ
- Lid van de Raad van Toezicht Carante Groep (ASVZ-zetel)
- Lid Raad van Toezicht Ruimte voor Ruimte provincie Noord-Brabant

Met het oog op het vertrek van mevrouw Bekkers-van Rooij heeft de RvC besloten om een interim directeur-bestuurder aan te trekken om de periode te overbruggen tot de aanstelling van een nieuwe directeur-bestuurder. De heer mr. Th.P.M. Stubbé is daarop per 1 juli 2019 benoemd tot interim directeur-bestuurder. De heer Stubbé heeft in de periode 1 juli 2019 tot en met 31 december 2019 geen nevenfuncties vervuld.

Remuneratiegesprek

Tenminste éénmaal per jaar vindt een functionerings-/beoordelingsgesprek plaats tussen de selectie- en remuneratiecommissie en de directeur-bestuurder. Bij het beoordelen van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties, met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie en het overleg met belanghebbenden. De commissie bereidt de beoordeling voor met de voltallige RvC en besluitvorming hierover vindt plaats in de RvC.

In het jaargesprek wordt teruggeblikt op het afgelopen jaar en worden de doelen en bestuurlijke prioriteiten voor het komend jaar afgestemd. In januari 2019 heeft het laatste remuneratiegesprek met mevrouw Bekkers-van Rooij plaatsgevonden.

Permanente Educatie

Van directeur-bestuurders van een corporatie wordt verwacht dat zij in een bepaalde periode een minimaal aantal uren besteden aan kennisontwikkeling. Elk uur staat gelijk aan één PE-punt. Een directeur-bestuurder dient gedurende drie jaar minimaal 108 PE-punten te behalen. Mevrouw Bekkers-van Rooij heeft in de periode 2017 t/m 2019 aan deze norm voldaan.

Aantal behaalde PE-punten – mevrouw Bekkers-van Rooij

Jaar	Educatie	Aantal PE-punten
2017	Benchlearning RWU (KPMG)	6,0
	RvC-bijeenkomst vastgoedsturing (Ortec Finance)	3,0
	De gedigitaliseerde woningcorporatie: kansen en risico's (GenP Governance)	2,0
	Leergang bestuurlijk leiderschap (AOG)	105,0
	Moderator van de leerlijn De Bestuurder van de 21e eeuw (Corporatiehuis)	17,5
	NVBW-tweedaagse (Gerrichhauzen)	7,0
2018	Netwerk vrouwelijke managers (Aedes)	6,0
	NVBW-bijeenkomst (Gerrichhauzen)	2,0
	NVBW-bijeenkomst (Gerrichhauzen)	7,0
	Moderator van de leerlijn Veranderkracht (Stekademy)	17,5
2019 (tot en met juni 2019)	Deelname NVBW-bijeenkomst	2
	Leerlijn Veranderkracht jaar 2, module 6	3,5
	Bestuurdersbijeenkomst Pleidooi voor de kwetsbaarheid	2
	Bijeenkomst vrouwen en leiderschap	3
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Leerlijn Veranderkracht jaar 3, module 1 en 2	8
	NVBW Vitaliteit en Duurzame inzetbaarheid	2
Totaal		195,5
Norm		108,0

Beloning

De RvC stelt de beloning van het bestuur vast, passend binnen 'het beloningsbeleid bestuur en toezicht van SSW'. Dit beleid is gepubliceerd op de website van SSW. De beloningen van de directeur-bestuurder en van de interim-directeur-bestuurder passen binnen de kaders van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De opbouw van de beloning in 2019 is terug te vinden in de jaarrekening.

Aan de directeur-bestuurder en interim directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Werving en selectie nieuwe directeur-bestuurder

De interim directeur-bestuurder heeft in de zomer van 2019 een 'diagnose' opgesteld van de actuele stand van de organisatie. Mede op basis van deze diagnose is de RvC tot een functieprofiel gekomen voor de nieuwe directeur-bestuurder. Zowel OR als Woonspraak zijn betrokken geweest bij de opstelling van dit functieprofiel.

Uit een drietal bureaus is PublicSpirit gekozen om de werving- en selectie te doen. Er is vervolgens een selectiecommissie gevormd, bestaande uit leden van de RvC, leden van de OR, het MT en de huurdersvereniging Woonspraak.

Begin oktober heeft de RvC het definitieve functieprofiel vastgesteld en is de vacature op de websites van PublicSpirit en SSW geplaatst. Daarnaast is er geadverteerd in de Volkskrant.

Medio november heeft de eerste selectieronde plaatsgevonden. Daarbij zijn leden van de RvC, leden van het MT, leden van de OR en een afvaardiging van Woonspraak betrokken geweest. Op basis van deze selectieronde zijn twee kandidaten geselecteerd voor de tweede selectieronde.

Na de tweede selectieronde heeft de RvC unaniem gekozen voor één van de twee overgebleven kandidaten. De RvC heeft vervolgens het voorgenomen besluit genomen om deze kandidaat te benoemen na het succesvol doorlopen van de fit & proper procedure bij de Autoriteit Woningcorporaties.

Vergaderingen en besluiten Raad van Commissarissen 2019

Hieronder volgt een overzicht met informatie over de vergaderingen van de RvC en van de commissies in 2019. De RvC werkt met commissies die de RvC adviseren over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen. Ze bereiden de besluitvorming in de RvC voor, maar hebben geen eigenstandige beslissingsbevoegdheid.

Overzicht RvC-vergaderingen en besluiten/gespreksonderwerpen

De RvC vergaderde in 2019 vijf keer. Daarbij zijn de volgende besluiten ter goedkeuring of vaststelling genomen:

- Jaarrekening 2018
- Bestuursverslag 2018
- Intern controlplan 2019
- Jaarplan RvC 2019
- Treasuryjaarplan 2020
- Bezoldiging bestuur en RvC 2019
- Treasurystatuut
- Begroting 2020 en meerjarenraming 2020-2030
- Het bod 2020 (aan gemeente)
- Uitvoering project Hessenweg tot het met het uitvoeringsbesluit.
- Uitvoering van energetische maatregelen in de complexen Snippenlaan en Nieuwstraat e.o. (binnen de kaders van het vastgestelde duurzaamheidsprogramma 2018-2021).
- Huurverhoging 2019
- Herbenoeming directeur-bestuurder
- Aanstelling interim directeur-bestuurder
- Functieprofiel nieuwe huurderscommissaris
- Functieprofiel nieuwe directeur-bestuurder
- Toetsingskader nieuwbouwinvesteringen
- Turnkey aankoop van het nieuwbouwcomplex Melkweg 3 bestaande uit 28 woningen en 28 parkeerplaatsen
- Benoeming nieuw lid van de raad van commissarissen per 1 januari 2020
- Verkoop van het Lichtruim
- Prestatieafspraken 2020-2021
- Voorgenomen benoeming nieuwe directeur-bestuurder van SSW.
- Benoeming accountantskantoor Mazars als accountant voor SSW vanaf het boekjaar 2020.

Andere gespreksonderwerpen waren:

- Tertaalrapportages
- Accountantsverslag
- Managementletter
- Kadernota
- Informatie/brieven Aw en WSW
- Risicomanagement
- Diagnose SSW

Daarnaast heeft er in maart een strategische themabijeenkomst plaatsgevonden. In oktober nam de RvC deel aan de excursie georganiseerd door Woonpraak. In december tenslotte evalueerde de RvC zijn eigen functioneren.

Over de Raad van Commissarissen

Samenstelling en rooster van aftreden

De RvC bestaat uit vijf leden. Twee leden zijn benoemd op voordracht van de huurdersvereniging Woonspraak. De leden van de RvC komen uit de profitsector én non-profitsector.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise en persoonlijkheidskenmerken en naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De RvC hanteert een profielschets voor de functie van commissaris en een afzonderlijke voor de functie van voorzitter. De profielschetsen zijn te raadplegen op de website van SSW.

(her)benoemingen

Een lid van de RvC wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Hierna kan de benoeming éénmaal met maximaal vier jaar worden verlengd. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk. In 2019 waren er geen herbenoemingen.

In verband met het vertrek van huurderscommissaris Egbert Dijkstra per 1 januari 2020 heeft er een werving- en selectieprocedure plaatsgevonden met hierbij een belangrijke rol voor Woonspraak. Woonspraak heeft mevrouw ir. Aziza Aachiche als nieuwe huurderscommissaris per 1 januari 2020 voorgedragen. De RvC heeft haar in november benoemd. Aziza Aachiche is tevens vice voorzitter van de RvC.

In het overzicht op de volgende pagina is de samenstelling van de RvC tot en met 31 december 2019 opgenomen. Daarin is ook het rooster van aftreden en een overzicht van de nevenfuncties verwerkt.

Stagiair

In 2019 heeft Michiel van Baarsen stage gelopen bij de RvC. Hij volgde een opleiding voor aankomende commissarissen bij woningcorporaties, verzorgd door de VTW. Michiel van Baarsen is aanwezig geweest bij de meeste vergaderingen van de auditcommissie en de RvC en heeft daarnaast de zelfevaluatie van de RvC voorbereid.

Zelfevaluatie

De RvC bespreekt jaarlijks zijn eigen functioneren. Om het jaar wordt de RvC bij de zelfevaluatie bijgestaan door een extern begeleider. Dit is in 2018 gebeurd. In december 2019 was dit daarmee niet het geval.

De RvC kijkt terug op een bewogen jaar. Naast het vertrek van de directeur-bestuurder voor de zomer, zijn ook de manager Bedrijfsvoering en Vastgoed en de manager Wonen en Beheer vertrokken. De RvC heeft tijdens de zelfevaluatie vooral gereflecteerd op het handelen van de RvC en van de individuele leden in de aanloop hier naar toe. Naar aanleiding van het besprokene heeft de RvC concrete afspraken gemaakt voor de toekomst, die de RvC in 2020 actief zal monitoren. Zo heeft de RvC zich voorgenomen om meer zichtbaar en aanspreekbaar te zijn binnen de organisatie en daarbij meer alert te zijn op kleinere signalen vanuit de organisatie. Daarnaast wil de RvC zich meer vragend en minder stellend opstellen in de interactie met de directeur-bestuurder. Ook neemt de RvC zich voor om bijvoorbeeld tijdens en na vergaderingen meer ruimte voor zelfreflectie te nemen.

Samenstelling Raad van Commissarissen in 2019, inclusief rooster van aftreden

Naam (geboortjaar)	Functie in RvC	Expertise	Kern-commissies	(Neven)functies	Be-noemd	Ter-mijn	Aftreden d
De heer drs. H.P.A.M. Bosch (1953)	Voorzitter	Algemeen bestuurlijk / maatschappij en wonen	Selectie- en renumerationcommissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Toezicht Axioncontinuu Onafhankelijk voorzitter Stedelijk Huurdersplatform "s-Hertogenbosch Voorzitter bestuur Landelijk Samenwerkingsverband Actieve bewoners 	01-07-2017	1 ^e	01-07-2021 herbe-noembaar
De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS (1962)*	Vicevoorzitter	Vastgoed en projectontwikkeling	Selectie- en remuneratiecommissie (voorzitter) Huurdersorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> Partner Real Return BV Zelfstandig adviseur vastgoed Lid van de Raad van Commissarissen/ lid auditcommissie Zorgpartners Midden Holland (vanaf maart 2019) Vicevoorzitter Raad van Commissarissen / lid auditcommissie GroenWest Lid Investment Committee bij Woningfonds MDH 1. 	01-01-2013	2 ^e	01-01-2020
De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM (1970)	Lid	Financieel/ bedrijfseconomisch	Auditcommissie (voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior consultant / Partner Accent Organisatie Advies B.V. Directeur/ eigenaar Van Egeraat Consultancy & Management B.V. 	01-10-2016	1 ^e	01-10-2020 Herbe-noembaar
Mevrouw drs. G.J.J. Prins (1954)*	Lid	Algemeen bestuurlijk en zorg	Huurdersorganisatie	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Bestuur De Rijnhoven Voorzitter Raad van Toezicht Koraal Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Rentree Voorzitter Raad van Toezicht De Merwelanden Vicevoorzitter Raad van Toezicht GGMD Voorzitter ZonMW Programmacommissie Langdurige Zorg en Ondersteuning <p><i>Volgend uit de hoofdfunctie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Voorzitter cao-onderhandelingsdelegatie, Lid Commissie Arbeid Actiz Voorzitter Sociaal Overleg VVT 	01-01-2013	2 ^e	01-01-2021
Mevrouw drs. M.J.A. Visser (1952)	Lid	Algemeen bestuurlijk en maatschappij/ wonen/ volkshuisvesting	Auditcommissie (lid)	<ul style="list-style-type: none"> Zelfstandig adviseur Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting Habion (tot 1 april 2019) Voorzitter Raad van Commissarissen OFW Voorzitter van bestuur van Vastgoed Zorgsector (tot 1 april 2019) 	01-01-2013	2 ^e	01-01-2021

* Voorgedragen door huurdersvereniging Woonpraak

Informatievoorziening

De RvC ziet erop toe dat de inzet van SSW maatschappelijk verantwoord is. Het oordeel van de RvC hierover is gebaseerd op onder andere informatie van het bestuur, van externe toezichthouders en uit dialoog met belanghebbenden.

Informatiebronnen

Primair is de informatie afkomstig van bestuur – bijvoorbeeld via financiële rapportages – van belang in de oordeelsvorming door de RvC. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar met enige regelmaat ook met het managementteam en de leden van de OR.

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien van de volkshuisvestelijke, maatschappelijke, organisatorische en financiële prestaties, alsook van de kwaliteit van de dienstverlening aan de klanten van SSW. Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de RvC zich breed informeren door de directeur-bestuurder, het management en/of een externe professional. Zo woonden MT en RvC in 2019 een fiscale kennissessie bij die incompany georganiseerd was.

Ook informatie van de externe belanghebbenden en toezichthouders betreft de RvC in de oordeelsvorming. Het gaat dan bijvoorbeeld om informatie van:

- de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT);
- het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW);
- gemeente De Bilt;
- huurdersorganisatie Woonspraak;
- Aedes en de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW),
- andere corporaties, de RWU, zorg- en welzijnspartners, etc.

Daarnaast spelen de oordelen van de externe accountant en de bevindingen uit de vierjaarlijkse visitatie een belangrijke rol. De meest recente visitatie vond in 2018 plaats.

Excursies

De RvC laat zich ook tijdens speciale gelegenheden informeren, zoals bij werkbezoeken en excursies. Commissarissen worden door de organisatie uitgenodigd om bijvoorbeeld bij een opening aanwezig te zijn. In 2019 waren commissarissen aanwezig bij de nieuwjaarsbijeenkomst, waar ook de resultaten van de visitatie werden gepresenteerd.

Daarnaast was een afvaardiging van de RvC aanwezig bij de officiële opening van de Leijenburg. De voltallige RvC was aanwezig bij de door huurdersvereniging Woonspraak georganiseerde jaarlijkse excursie in oktober. Dit jaar was het thema 'Van tekentafel naar bouwboard': wat gebeurt er in de periode tussen het voornemen van SSW om onderhoud uit te voeren, te verduurzamen of nieuw te bouwen en het moment dat de aannemer aan de slag gaat? Door verschillende informatieve presentaties werd hier inzicht in gegeven. Ook zijn een aantal projecten van SSW bezocht. De opkomst was groot: naast de RvC waren ook verschillende bewonerscommissies en medewerkers van SSW aanwezig. De excursie werd afgesloten met een gezamenlijke maaltijd waarbij veel ervaringen met elkaar gedeeld werden.

Permanente Educatie

Alle leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie (PE) voor commissarissen. Iedere commissaris dient jaarlijks 5 PE-punten te behalen.

In de volgende tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen. Alle RvC-leden hebben voldaan aan de norm.

Naam	Educatie	Aantal PE-punten
De heer H.P.A.M. Bosch	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	5
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Jaarvergadering VTW Governance (VTW)	4
	Invitational bijeenkomst VTW, inleiding Steven de Waal (disruptie, digitalisering) (VTW)	2
	Duurzaamheid (VTW)	2
	Totaal Norm	15 5
De heer E.A. Dijkstra	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	5
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Asset Management (ASRE)	3
	Ontwikkeling en Transformatie (ASRE)	3
	Totaal Norm	13 5
De heer F.J.M. van Egeraat	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	5
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Vastgoedsturing, assetmanagement en duurzaamheid 1 (VTW Academie)	5
	EICPC Jaarcongres 2019 (Europees instituut voor Certified Public Controllers)	6
	Interne beheersing met soft controls (VRC Finance Academy)	14
	Actualiteitendagen Woningcorporaties (BDO)	3
	Seminar Actualiteit Control en Interne Beheersing (SOM)	6
	Totaal Norm	41 5
Mevrouw G.J.J. Prins	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	5
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Sturen op cultuur en gedrag	5
Totaal Norm	12 5	
Mevrouw M.J.A. Visser	Aantal 'mee te nemen' PE-punten uit vorige periode	5
	Fiscale kennissessie (AKD)	2
	Filosofische trainingsreeks (Over Denk Werk)	10
	Treasury en de RvC/ Thésor	3
Totaal Norm	20 5	

Bezoldiging

Uitgangspunt van het bezoldigingsbeleid is dat de beloningen van zowel het bestuur als de RvC vallen binnen de geldende wet- en regelgeving van de Wet Normering Topinkomens en de beroepsregel van de VTW. Volgens de WNT valt SSW in bezoldigingsklasse F. De VTW kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'beroepsregel honorering commissarissen'. In deze beroepsregel liggen de bezoldigingsmaxima lager dan in de WNT.

De RvC volgt deze beroepsregel van de VTW evenals de jaarlijks vastgestelde indexering hiervan. De RvC-leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Gemaakte kosten kunnen worden gedeclareerd. Opleidingen die RvC-leden uit hoofde van functie volgen, worden door SSW vergoed. De feitelijke beloning van de leden van de RvC is in de jaarrekening opgenomen.

Persoonlijke leningen

SSW heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van SSW zijn onafhankelijk van SSW. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van SSW of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers, of is woonachtig in de gemeente De Bilt. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de voordragende partij. In 2019 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de nieuwe Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit meteen te melden aan de Aw. Dergelijke situaties hebben zich in 2019 niet voor gedaan.

Tot slot

Dankwoord

Het jaar 2019 was een roerig jaar met veel veranderingen aan de top. Niet alleen voor de RvC zelf maar zeker ook voor alle medewerkers. De RvC dankt daarom in het bijzonder alle medewerkers van SSW die ondanks alle veranderingen in de organisatie met volle inzet hun werk zijn blijven doen: onze huurders en woningzoekenden bleven op de eerste plaats staan. Daarnaast dankt de RvC de interim directeur-bestuurder en interim manager Bedrijfsvoering en Vastgoed voor de daadkrachtige en zorgvuldige wijze waarop ze de organisatie vanaf juli 2019 hebben geleid. Tenslotte spreekt de RvC zijn dank en waardering uit voor de inzet van alle huurders die actief zijn in Woonspraak en bewonerscommissies.

Vooruitblik

Naast al het terugblikken op 2019 staat de RvC ook graag even stil bij het komende jaar. Zo ziet de RvC allereerst in het bijzonder uit naar de samenwerking met Danny Visser, de nieuwe directeur-bestuurder, Renske de Wit, de nieuwe manager Wonen en Beheer, en de nog aan te stellen manager Bedrijfsvoering en Financiën.

Inhoudelijk gezien ziet de RvC vooral de zoektocht naar geschikte bouwlocaties, het verder uitbouwen van het risicomangement, de verduurzaming van woningen en de ICT met bijbehorende verdere optimalisaties in de primaire processen als zijn bijzondere aandachtspunten voor 2020. Voldoende uitdagingen dus voor de nieuwe directeur-bestuurder, het nieuwe MT en alle medewerkers van SSW.

Slotverklaring

In de vergadering van de auditcommissie op 7 april 2020 zijn de jaarrekening 2019 en het bestuursverslag 2019 van SSW met de accountant besproken. Nadat is kennisgenomen van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC op 21 april 2020 de jaarrekening 2019 vastgesteld en het bestuursverslag 2019 goedgekeurd..

Bilthoven, 21 april 2020

De heer H.P.A.M. Bosch (voorzitter)

Mevrouw A. Aachiche (vice-voorzitter)

De heer F.J.M. van Egeraat

Mevrouw G.J.J. Prins

Mevrouw M.J.A. Visser

5. Jaarrekening

5.1 Balans per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Toelichting	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Materiële vaste activa			
Vaste activa			
Immateriële vaste activa			
Overige immateriële vaste activa	1	1.012	1.323
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	799.075	734.340
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.1	89.584	83.996
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.2	<u>4.654</u>	<u>385</u>
		893.313	818.721
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.3	1.688	1.886
		896.013	821.930
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	3.1	18	18
Overige deelnemingen	3.2	45	45
Latente belastingvorderingen	3.3	<u>1.761</u>	<u>1.973</u>
		1.823	2.036
Som der vaste activa		897.836	823.966
Vorderingen			
Huurdebiteuren	4.1	425	436
Belastingen en premies sociale verzekering	4.2	0	126
Vorderingen op groepsmaatschappijen	4.3	2	2
Overige vorderingen	4.4	11	15
Overlopende activa	4.5	<u>536</u>	<u>1.222</u>
		974	1.801
Liquide middelen		3.724	3.681
Som der vlottende activa		4.698	5.482
TOTAAL ACTIVA		<u>902.534</u>	<u>829.448</u>

	Toelichting	31 december 2019	31 december 2018
Eigen vermogen	6		
Herwaarderingsreserve	6.1	541.746	474.034
Overige reserves	6.2	<u>159.684</u>	<u>151.432</u>
		701.430	625.466
Voorzieningen	7		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	7.1	781	0
Voorziening latente belastingverplichting	7.2	2.680	2.570
Overige voorzieningen	7.3	<u>182</u>	<u>140</u>
		3.643	2.710
Langlopende schulden	8		
Leningen kredietinstellingen	8.1	179.436	163.660
Overige schulden	8.2	<u>112</u>	<u>129</u>
		179.548	163.789
Kortlopende schulden	9		
Schulden aan kredietinstellingen	8.1	11.724	31.625
Schulden aan leveranciers	9.1	682	527
Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen	9.2	1.962	356
Schulden ter zake van pensioenen	9.3	0	37
Overlopende passiva	9.4	<u>3.545</u>	<u>4.938</u>
		17.913	37.483
TOTAAL PASSIVA		<u>902.534</u>	<u>829.448</u>

5.2 Winst-en-verliesrekening over 2019

(x € 1.000)

	Toelichting	2019	2018
Huuropbrengsten	10	37.323	36.052
Opbrengsten servicecontracten	11	1.478	1.254
Lasten servicecontracten	12	-1.671	-1.291
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	13	-3.459	-3.579
Lasten onderhoudsactiviteiten	14	-10.246	-6.037
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	15	-6.734	-6.800
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		16.690	19.597
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.1	2.443	1.874
Toegerekende organisatiekosten	16.2	-14	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	16.3	-1.733	-1.198
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	16	697	660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.1	-4.752	2.308
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.2	71.960	100.987
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17	67.208	103.295
Opbrengsten overige activiteiten	18	92	272
Nettoresultaat overige activiteiten		92	272
Overige organisatiekosten	19	-421	-444
Leefbaarheid	20	-587	-293
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	21.1	29	59
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21.2	122	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	21.3	-4.847	-5.907
Saldo financiële baten en lasten	21	-4.695	-5.846
Resultaat voor belastingen		78.984	117.242
Belastingen	22	-3.018	-2.867
Resultaat na belastingen		75.966	114.375

5.3 Kasstroomoverzicht 2019

(x € 1.000)

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.098	30.623
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.016	2.931
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	2	107
Intramuraal DAEB	702	689
Maatschappelijk onroerend goed	1.272	1.187
Bedrijfsmatig onroerend goed	315	335
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	256	252
<i>Huuropbrengsten</i>	37.661	36.124
Vergoedingen	1.762	1.930
Overheidsontvangsten		113
Overige bedrijfsontvangsten	18	54
Renteontvangsten	119	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	39.560	38.221
Uitgaven:		
Erfpacht	-62	-62
Personeelsuitgaven	-3.677	-3.064
Onderhoudsuitgaven	-7.984	-4.553
Overige bedrijfsuitgaven	-6.008	-7.437
Renteuitgaven	-5.182	-5.836
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-35	-38
Verhuurdersheffing	-5.045	-4.784
Saneringsheffing	0	-408
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-93	-35
Vennootschapsbelasting	-1.534	-3.675
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-29.620	-29.892
Kasstroom uit operationele activiteiten	9.940	8.329
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet woongelegenheden	2.144	1.966
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Verkoopontvangsten grond	125	7
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	2.269	1.973
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw, Woningverbetering, woon- en niet woongeleg	-8.087	-9.925
Externe kosten bij verkoop	-43	-46
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-8.130	-9.971
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.861	-7.998
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	88	2.009
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	88	2.009
Kasstroom uit (des)investeringen	-5.773	-5.989
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	27.500	32.500
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.624	-32.983
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-4.124	-483
Mutatie geldmiddelen	43	1.857
Liquide middelen begin boekjaar	3.681	1.824
Liquide middelen einde boekjaar	3.724	3.681
Mutatie liquide middelen in boekjaar	43	1.857

5.4 Toelichting op de jaarrekening

Algemeen

SSW is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is gemeente De Bilt, de feitelijke vestigingsplaats is Bilthoven. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van vastgoed. SSW heeft specifieke toelating in de regio Utrecht en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. SSW is onder nummer 30039328 ingeschreven bij het handelsregister.

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2019 tot en met 31 december 2019. Alle bedragen luiden in duizenden euro's, tenzij anders vermeld.

Groepsverhoudingen

SSW te gemeente De Bilt staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Er heeft geen consolidatie plaatsgevonden aangezien de deelnemingen van te verwaarlozen betekenis zijn. Bovendien zijn er nog geen activiteiten ontwikkeld in de deelnemingen.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
SSW Zes Kernen Holding B.V.	De Bilt	100%	Holdingactiviteiten

5.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Continuïteit van de activiteiten

De kengetallen en de operationele kasstroom laten zien dat de continuïteit bij SSW niet in gevaar komt. Daarbij wordt gewerkt aan een toekomstvisie waarbij diverse scenario's worden doorgerekend. De kengetallen zijn opgenomen in het bestuursverslag. Sturing vindt plaats op kasstromen en deze zijn in de meerjarenbegroting doorgerekend. De komende jaren zijn de kasstromen positief en voldoende om de rente te kunnen betalen. Op basis hiervan heeft het WSW aangegeven dat SSW de komende jaren voldoende geborgde leningen kan aantrekken. Het rente-, het kasstroom-, het liquiditeits- en het kredietrisico worden dan ook laag ingeschat.

Stelselwijziging belastinglatenties

In december 2019 is een handreiking gepubliceerd door AEDES welke tot stand is gekomen in overleg tussen corporaties, externe toezichthouders en accountants. In deze handreiking wordt een nadere uiteenzetting gegeven omtrent de interpretatie van de verslaggevingsrichtlijnen voor belastinglatenties.

Gelet op deze interpretatie van wet- en regelgeving, hebben wij in 2019 de verwerking van tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering in het vastgoed in exploitatie hierop aangepast. Dit ziet toe op de volgende belastinglatenties:

- Het fiscaal afschrijvingspotentieel dat commercieel niet van toepassing is;
- Het vastgoed bestemd voor verkoop.

Tevens is SSW overgegaan tot het waarderen van belastinglatenties tegen contante waarde in plaats van nominale waarde.

Doordat bij SSW sprake is van het zeer waarschijnlijk doorschuiven van de tijdelijke verschillen naar het opvolgende actief, hebben wij de berekening van de belastinglatenties hierop aangepast. Het effect van de gewijzigde waardering en de overgang van nominale waarde naar contante waarde hebben we als stelselwijziging verwerkt in het vermogen en het resultaat. Hierbij hebben we de vergelijkende cijfers 2018 in de jaarrekening 2019 aangepast. Dit houdt in dat we deze hebben herrekend alsof de nieuwe waarderingsgrondslag al van toepassing was in voorgaande boekjaren.

De invloed van de stelselwijziging is verwerkt in het eigen vermogen per 1 januari en is € 1,4 miljoen positief. Het deel dat betrekking heeft op het resultaat 2018 hebben we in de individuele posten van de winst- en verliesrekening verwerkt door aanpassing van de vergelijkende resultaatcijfers 2018 en is in totaal € 0,4 miljoen negatief. Dit effect, het effect van overgaan naar contante waarde en ook het resultaat-effect 2018, uitgesplitst naar de individuele posten, is als volgt:

	Overige reserves 31-12-2018
Voor stelselwijziging	€ 150.054
Van nominale naar contante waarde berekening latentie 1-1-2018	-/- € 386
Opname belastinglatentie afschrijvingspotentieel 1-1-2018	€ 2.151
Mutatie latenties 2018 contant:	
Belastinglatentie leningen	€ 6
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	-/- € 673
Belastinglatentie verkopen	€ 409
Belastinglatentie onderhoudsvoorziening	-/- € 129
Na verwerking stelselwijziging	€ 151.432
	Resultaat 2018
Voor stelselwijziging	€ 114.762
Belastinglatentie leningen	€ 6
Belastinglatentie afschrijvingspotentieel	-/- € 673
Belastinglatentie verkopen	€ 409
Belastinglatentie onderhoudsvoorziening	-/- € 129
Na verwerking stelselwijziging	€ 114.375

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van SSW zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerde in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerde en simultaan af te wikkelen;
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

SSW maakt geen gebruik van zogenoemde secundaire financiële instrumenten zoals derivaten.

5.6 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

1. Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming.

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het scheidingsvoorstel (administratieve scheiding) dat op 27 oktober 2017 is goedgekeurd door de Aw.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage 3 en 4 zoals deze is opgenomen in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (verder te noemen als BTIV).

Complexindeling

Het DAEB vastgoed en het niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB en niet-DAEB vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB deel kan worden toegerekend. De waarderingscomplexen komen in principe overeen met onze financiële complexindeling. Hierbij is onderscheid gemaakt naar bouwlagen. Op het moment dat wij een complex verkopen, is het een financieel complex dat wij als complexgewijze verkoop aanbieden.

Waardering bij eerste verwerking vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het BTIV 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). SSW hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2019. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken en er worden dus geen vrijheidsgraden toegepast. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden ;
- Intramuraal zorgvastgoed.

SSW hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor de woongelegenheden en voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (garageboxen). Voor de categorieën BOG, MOG, en intramuraal zorgvastgoed hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de DAEB of niet-DAEB tak.

Voor een gedeelte van de parkeergelegenheden (parkeergarages) zijn er geen WOZ waardes bekend, zodoende hanteert SSW verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploiteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van 15 jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploiteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of –vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of –vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

2.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, duurzaamheid en herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder 'vastgoed in exploitatie onder Waardering na eerste verwerking'.

Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

2.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

3. Financiële vaste activa

3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van SSW. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer SSW geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

3.2 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

3.3 Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen.

De opgenomen latentie heeft betrekking op complexen bestemd voor de verkoop, afschrijvingspotentieel en langlopende schulden. Ultimo 2019 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling. Er is planvorming voor 176 eenheden.

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Bij SSW is dit niet van toepassing.

4. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. De vorderingen kennen een looptijd korter dan een jaar.

5. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas en banktegoeden met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

6. Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed in exploitatie. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex.

Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat

7. Voorzieningen

7.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

7.2 Voorziening latente belastingverplichtingen

Voor in de toekomst te betalen belastingbedragen uit hoofde van verschillen tussen commerciële en fiscale balanswaarderingen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de som van deze verschillen vermenigvuldigd met het geldende belastingtarief. Op deze voorziening worden in mindering gebracht de in de toekomst te verrekenen belastingbedragen uit hoofde van beschikbare voorwaartse verliescompensatie, voor zover het waarschijnlijk is dat de toekomstige fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening.

De belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering. De latentie is gewaardeerd tegen contante waarde. De latentie wordt contant gemaakt tegen de gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille gecorrigeerd voor het van toepassing zijnde belastingtarief.

De opgenomen latentie heeft betrekking op de fiscale onderhoudsvoorziening.

7.4 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor respectievelijk jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling en ter afwikkeling van verlieslatende contracten met personeel.

De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Bij de bepaling van de omvang van de voorziening is rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen, een geschatte blijfkans en leeftijd. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

De personele voorziening is gevormd bij het aangaan van een vaststellingsovereenkomst (VSO) met een vrijgestelde medewerker, die te bestempelen is als een verlieslatend contract. De voorziening is tegen de nominale waarde opgenomen.

8. Langlopende schulden

8.1 Leningen kredietinstellingen

De langlopende leningen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de nominale waarde.

8.2 Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de vooruit ontvangen huurbedragen bij de aankoop van particuliere woningen opgenomen. Deze woningen zijn aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Over de resterende verwachte huurperiode zijn gelijkblijvende bedragen opgenomen. Daarnaast zijn onder deze post de van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen. Beide posten zijn opgenomen tegen nominale waarde.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (indien deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde. De kortlopende schulden kennen een looptijd korter dan een jaar.

5.7 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

10. Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

11. Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

12. Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten-verdeelstaat verantwoord.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer er geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen. Het onderhoud wordt uitsluitend uitgevoerd door derden.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren.

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed in exploitatie in het verslagjaar.

18. Nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden onder andere de opbrengsten zendmasten, de erfpachtopbrengsten, de vergoeding administratiekosten en incidentele opbrengsten verantwoord.

19. Overige organisatiekosten

Hieronder worden opgenomen de kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten van de corporatie.

20. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals wijkbeheerders), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten, zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kans-beleid enz.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra en bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED).

21. Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

22. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

5.8 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

5.9 Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB tak en de niet-DAEB tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009, aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens (2019 € 720,42) die we niet verhuren aan de sociale doelgroep, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en parkeervoorzieningen.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB tak of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel kostenfactoren DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel kostenfactoren niet-DAEB-verhuureenheden.
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten, respectievelijk kasstromen met betrekking tot vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van de verdeling van het aantal verhuureenheden (kostenfactoren).

5.10 Uitgangspunten en grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (zoals SSW). In 2018 alsmede begin 2019 zijn de bepalingen van de Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van SSW en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van SSW. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken. SSW hanteert in haar beleid een gemiddelde streefhuur van 73% van de maximaal redelijke huur.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoed, in plaats van de onderhoudsnormen van de markt. SSW hanteert hierbij als basis het instandhoudingsonderhoud op basis van een langjarige onderhoudscyclus.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie – zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie – afgeleid van de meerjarenbegroting en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Op 4 juli zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud. Conform de RTiV 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde in de jaarrekening 2019. De nieuwe definities hebben geen belangrijke invloed gehad op de normen voor onderhoud en beheer.

5.11 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

1. Immateriële vaste activa

Het betreft investeringen in ICT. Het verloop van de post is als volgt:

	Totaal
Aanschafwaarde	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-234
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>1.323</u>
Investeringen	0
Afschrijvingen	-311
Totale mutatie 2019	<u>-311</u>
Aanschafwaarde	1.557
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-545
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>1.012</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- ICT: 3-5 jaar

2.1. DAEB en niet-DAEB vastgoed

De mutaties in de post DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn als volgt:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB vastgoed	niet-DAEB vastgoed	Totaal
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 1 januari 2019	734.340	83.996	818.336
Investeringen	96	0	96
Desinvesteringen	-879	-853	-1.732
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	0
Waardemutaties als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	<u>65.520</u>	<u>6.441</u>	<u>71.961</u>
Boekwaarde onroerende zaken in exploitatie per 31 december 2019	<u>799.075</u>	<u>89.584</u>	<u>888.659</u>
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	<u>487.048</u>	<u>54.698</u>	<u>541.746</u>

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

	2019	2018	
Eengezinswoningen	399.239	371.969	basis
Meergezinswoningen	454.579	411.953	basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	4.926	4.697	full
Maatschappelijk onroerend goed	14.016	15.165	full
Zorgvastgoed (intramuraal)	9.682	8.930	full
Parkeren	4.526	3.398	full + basis
Erfpachtgronden	1.051	1.583	basis
Verzilverd wonen	640	640	basis
	<u>888.659</u>	<u>818.336</u>	

Onderdeel van het vastgoed in exploitatie zijn 68 woningen, met een boekwaarde van € 14,3 miljoen (2018: € 13,2 miljoen), waarvan SSW niet het juridisch eigendom bezit.

Parameters marktaandeel 2019

Marktaandeel

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen via de Discounted Cash Flow (verder te noemen DCF-methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie te liberaliseren is.

- Indien de maximale huur lager of gelijk is aan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingssysteem.
- Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.
- Indien de WWS punten van de woning 142 punten (2018 142 punten) of minder bedraagt, geldt een exploitatiebeperking van 7 jaar; pas vanaf het 8^{ste} jaar mag deze woning worden uitgepond. Dit is van toepassing met ingang van het jaar 2017.

Voor de bepaling van de marktwaarde van de woongelegenheden maakt SSW gebruik van de basisvariant, terwijl voor het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed de full variant van toepassing is.

De marktwaarde van de garages wordt berekend op de basisvariant en de parkeerplaatsen, wegens het ontbreken van een WOZ-waarde, op de full variant.

Parameters woongelegenheden	2020	2021	2022	2023
Prijnsinflatie	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	4,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe excl opslagen	€ 627	€ 627	€ 627	€ 627
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 447	€ 447	€ 447	€ 447
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 439	€ 439	€ 439	€ 439
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1104%	0,1104%	0,1104%	0,1104%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,562%	0,562%	0,563%	0,537%
Huurstijging boven prijsinflatie zelfstandige eenheden	1,00%	1,20%	1,30%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie onzelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderwing (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekansen bij doorexploiteren	6,81%	6,81%	6,81%	6,81%
Mutatiekansen bij uitponden	8,06%	6,81%	6,81%	6,81%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,40%	1,40%	1,40%	1,40%
Disconteringsvoet DAEB	6,42%	6,42%	6,42%	6,42%
Disconteringsvoet niet DAEB	6,33%	6,33%	6,33%	6,33%

Voor de splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 531 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 3% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60	€ 5,60
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80	€ 6,80
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40	€ 9,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Mutatieonderhoud per m2 bvo ZOG	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40	€ 11,40
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur ZOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2787%	0,2787%	0,2787%	0,2787%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten BOG en MOG (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten ZOG (% van de WOZ)	0,36%	0,36%	0,36%	0,36%
Disconteringsvoet BOG	14,77%	14,77%	14,77%	14,77%
Disconteringsvoet MOG	8,33%	8,33%	8,33%	8,33%
Disconteringsvoet ZOG	6,54%	6,54%	6,54%	6,54%

Het uitgangspunt bij de full-waardering is dat minimaal eens per drie jaar het vastgoed getaxeerd wordt waarbij alle taxatiewerkzaamheden volledig worden verricht. In 2016 heeft een volledige taxatie plaatsgevonden en in 2017 en 2018 heeft er een taxatie-update plaats gevonden.

In 2019 heeft er wederom een full-waardering voor 100% van het vastgoed plaatsgevonden.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van SSW en op aanvraag beschikbaar voor de Aw. Er wordt getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. SSW heeft voor de bepaling van de marktwaarde al het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed laten taxeren door CBRE. CBRE heeft een rapportage opgesteld met een uitleg hoe de getaxeerde waarde tot stand gekomen is. Het te verkopen complex Het Lichtruim is getaxeerd door Kroese Tempert Bedrijfsmakelaars.

Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en zorgvastgoed zijn door CBRE de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Markthuurl

De taxateur heeft voor alle complexen deze vrijheidsgraad toegepast. Hierbij is voor elk complex afzonderlijk een marktconforme huur bepaald en getoetst op basis van recente verhuurtransacties. Voor de zorgcomplexen is deze gebaseerd op de NHC-vergoedingen die van toepassing zijn op de geleverde zorg in de complexen dan wel de markthuurl of maximaal redelijke huur op basis van een inschatting van de WWS punten.

Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van alle complexen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatieaspecten en de omvang van het complex. De gehanteerde disconteringsvoeten variëren tussen de 0,80% en 11,86%.

Exit yield

De taxateur heeft de exit yields per individueel complex ingeschat. Deze variëren tussen de 6,41% en 19,27%. Per complex is door de taxateur het meest aannemelijke scenario aan het eind van de DCF periode bepaald.

Voor de parkeerplaatsen zijn door CBRE de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Parameters parkeerplaatsen	2020	2021	2022	2023
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00	€ 52,00
Instandhoudingsonderhoud - garages	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00	€ 173,00
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00	€ 27,00
Beheerkosten - garages	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00	€ 38,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,2787%	0,2787%	0,2787%	0,2787%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%	0,24%	0,24%
Disconteringsvoet	6,10%	6,10%	6,10%	6,10%

Markthuurl

De taxateur heeft voor de parkeerplaatsen de markthuurl vastgesteld en getoetst op basis van recente verhuurtransacties.

Disconteringsvoet

De taxateur heeft de disconteringsvoeten van de parkeerplaatsen individueel bepaald en heeft daarbij rekening gehouden met aspecten als bouwjaar, lengte huurcontract, type huurcontract, locatieaspecten en omvang van het complex. Deze bedraagt respectievelijk 3,71% en 6,37%.

Onroerende zaken bestemd voor verkoop

Ultimo 2019 waren 105 (2018 114) woningen bestemd voor de verkoop alsmede 9 eenheden maatschappelijk onroerend goed. Naar verwachting zullen 25 woningen binnen één jaar worden verkocht alsmede het gehele maatschappelijk onroerend goed (onderdeel van Het Lichtruim). Deze hebben een opbrengstwaarde van € 18,7 miljoen en een boekwaarde van € 17,7 miljoen.

Grond in erfpacht uitgegeven

In het verleden zijn 22 woningen verkocht op basis van het concept Koop Goedkoop. Bij dit concept verkopen we de opstallen en geven we de grond in erfpacht uit. De boekwaarde ad € 1.052.000 (2018: € 1.583.000) van deze erfpachtgronden is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De jaarlijkse erfpacht is de eerste tien jaar gelimiteerd. In het jaar 2019 zijn er 2 erfpachtgronden verkocht.

Verzilverd wonen

In het verleden zijn er woningen aangekocht onder het label Verzilverd Wonen. Bij deze woningen is de huur bij aankoop 'afgekocht' en in mindering gebracht op de aankoopprijs. De volledige aanschafprijs is geactiveerd. De boekwaarde per 31-12-2019 van de twee woningen ad € 640.000 (2018: € 640.000) is verantwoord onder het niet-DAEB vastgoed. De afgekochte huur met een boekwaarde ad € 22.000 (2018: € 36.000) is opgenomen onder de balanspost langlopende schulden. In 2018 en 2019 zijn er geen woningen verkocht.

Ontwikkeling vastgoed in exploitatie

Hieronder is een verloopoverzicht van de mutatie marktwaarde van het vastgoed in exploitatie opgenomen:

<i>bedragen x € 1.000,-</i>	DAEB Vastgoed	niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 1 januari 2019	734.340	83.996	818.336
Voorraadmutaties	-879	-854	-1.733
Mutatie objectgegevens (o.a. WOZ, huur, mutatiekans)	40.847	3.882	44.729
Rekenmethodiek wijzigingen	34.404	1.771	36.175
Mutatie parameters n.a.v. validatie handboek	-39.468	-4.063	-43.531
Mutatie macro-economische parameters (o.a. disconteringsvoet)	29.831	4.852	34.683
Stand per 31 december 2019	799.075	89.584	888.659

De marktwaarde is met € 72 miljoen (exclusief voorraadmutaties zijnde nieuwbouw en verkopen) gestegen ten opzichte van 2018. Deze waarde-mutatie vloeit voort uit enerzijds aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en anderzijds ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

De marktwaarde in de jaarrekening 2019 is met 9% gestegen, terwijl de marktontwikkeling in de regio een stijging laat zien van 5,4% en de gemeente Utrecht een stijging van 7,3% (bron 'Effectrapportage handboek marktwaardering 2019 versus 2018' van FAKTON d.d. 27 november 2019). Afwijkingen ten opzichte van de regionale marktontwikkeling worden veroorzaakt door:

- wijzigingen in de rekenmethodiek volgens Handboek 2019;
- wijzigingen in het Handboek 2019 in de berekening van de disconteringsvoet, markthuur en instandhoudingsonderhoud naar aanleiding van de validatie 2018 (feitelijk aanpassingen vorig jaar);
- corporatie-specifieke wijzigingen zoals de mutatiekans.

De stijging van de marktwaarde wordt in grote lijnen veroorzaakt door:

- mutatie objectgegevens waaronder WOZ waarde + € 45 miljoen
- methodische wijzigingen handboek en software (met name wijziging in het instandhoudingsonderhoud van de woningen) + € 36 miljoen
- parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek (met name stijging van de disconteringsvoet met 0,42%) -/- € 44 miljoen
- parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen (met name daling van de disconteringsvoet met 0,41%) +€ 35 miljoen

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 435 miljoen (2018 € 415 miljoen).

De beleidswaarde is als volgt bepaald:

<i>Bedragen x € 1.000,-</i>	2019		2018	
Marktwaarde in verhuurde staat		€ 888.659		€ 818.336
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 34.284		€ 73.888	
Betaalbaarheid (huren)	€ 384.371		€ 291.220	
Kwaliteit (onderhoud)	€ 29.776		€ 21.876	
Beheer (beheerkosten)	€ 4.393		€ 16.381	
		€ 452.824		€ 403.365
Beleidswaarde		€ 435.835		€ 414.971

De beleidswaarde bedraagt net als vorig jaar ongeveer de helft van de marktwaarde.

Ontwikkelingen in de beleidswaarde zijn zowel het gevolg van aanpassingen in het handboek, als van beleidsmatige wijzigingen bij SSW.

Met name in de eerste twee stappen, afslag voor beschikbaarheid en betaalbaarheid, is het effect van handboekwijzigingen zichtbaar:

- Afslag beschikbaarheid is terkg gedaald. Dit als gevolg van het feit dat in de beleidswaarde niet meer wordt gerekend met 3% overdrachtskosten (vorig jaar wel);
- Afslag betaalbaarheid is gestegen, doordat dit jaar niet meer is gerekend met een boveninflatoire huurverhoging, zoals bij de marktwaarde (vorig jaar wel).

In de laatste twee stappen, kwaliteit en beheer, is zichtbaar dat SSW meer kosten aan onderhoud heeft toegerekend als gevolg van de ingerekende kwaliteitsslag in de meerjarenbegroting (circa 1,5 miljoen per jaar). De onderhouds- en beheernorm laten de volgende ontwikkeling zien:

Normen onderhoud en beheer	2019	2018	Sector
Onderhoud	€ 1.617	€ 1.374	€ 1.687
Beheer	€ 842	€ 952	€ 973

De lasten voor onderhoud en beheer liggen hoger dan vorig jaar. De normen van SSW zijn lager dan het sectorale gemiddelde (gebaseerd op beleidswaardes 2018).

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunten beleidswaarde	2019	2018
Streefhuur per maand	€ 628	€ 603
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 2.459	€ 2.325

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur per maand	Plus of min € 25	Plus of min € 13,6 miljoen
Lasten onderhoud	Plus of min € 100	Min of plus € 14,9 miljoen
Lasten beheer	Plus of min € 100	Min of plus € 14,8 miljoen

Uit bovenstaande tabel komt naar voren dat de gevoeligheid van een mutatie in de lasten beheer of onderhoud gelijk is. Dit in tegenstelling tot vorig jaar. Een mutatie in de lasten beheer leidde in 2018 tot een groter effect op de beleidswaarde dan eenzelfde mutatie in de lasten onderhoud. In 2019 is de verouderingstoeslag in het onderhoud vervallen, waardoor de gevoeligheid gelijk is.

2.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn als volgt:

	2019	2018
Boekwaarde per 1 januari	385	3.270
Investerings	8.240	10.295
Overboeking naar DAEB vastgoed in exploitatie	0	-15.489
Waardemutaties	-3.971	2.308
Totale mutatie	4.269	-2.885
Boekwaarde per 31 december	4.654	385

Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bestaat uit de projecten:

- Melkweg 2 (nieuwbouw)
- Nieuwstraat (verduurzaming)
- Snippenlaan (verduurzaming)
- Lorentzweg (verduurzaming)
- Hessenweg (renovatie).

2.3. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Het verloop van deze post is als volgt:

	Totaal
Aanschafwaarde	5.578
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.692
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>1.886</u>
Investerings	19
Afschrijvingen	-216
Totaal mutatie 2019	<u>-198</u>
Aanschafwaarde	5.597
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-3.909
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>1.688</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- terreinen: geen afschrijving;
- bedrijfsgebouwen: 30 jaar;
- inventaris: 3-5 jaar.

3.1. Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	SSW Zes Kernen B.V.
Boekwaarde per 1 januari 2019	18
Mutaties	0
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>18</u>

3.2. Andere deelnemingen

	Woningnet N.V.
Boekwaarde per 1 januari 2019	45
Mutaties	0
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>45</u>

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V., deze zijn voor 75% volgestort. Het deelnemingspercentage is minder dan 5%.

3.3. Latente belastingvorderingen

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Het verloop van de post latente belastingvorderingen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari		1.414
Stelselwijziging contante waarde		-907
Stelselwijziging latentie afschrijvingspotentieel		2.151
Herrekende stand per 1 januari	1.973	2.658
Afname / toename van de latentie	-212	-685
Stand per 31 december	<u>1.761</u>	<u>1.973</u>

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2019 is dit 2,19% (2018 2,19%)
De contante waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.265	1.478
Latente belastingvordering leningen	93	88
Latente belastingvordering verkopen binnen 10 jaar	403	407
	<u>1.761</u>	<u>1.973</u>

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen worden als volgt gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Latentie belastingvordering afschrijvingspotentieel	1.801	2.038
Latente belastingvordering leningen	103	98
Latente belastingvordering verkopen binnen 10 jaar	420	420
	<u>2.324</u>	<u>2.556</u>

De gemiddelde looptijd van de latenties is als volgt:

- afschrijvingspotentieel 77 jaar (2018 60 jaar)
- leningen 6 jaar (2018 7 jaar)
- verkopen 1 jaar (2018 2 jaar).

Inzake de latenties zal naar verwachting binnen 1 jaar gerealiseerd worden:

- afschrijvingen € 95.000
- leningen € 2.000
- verkopen € 403.000

De woningen bestemd voor verkoop betreft geheel Het Lichtruim, bestaande uit 20 appartementen en maatschappelijk onroerend goed. Er is een koopovereenkomst getekend; de overdracht zal plaatsvinden in het jaar 2020. De opbrengst- en boekwaarde bedraagt € 17 miljoen.

Ultimo 2019 is de fiscale waarde van de materiële vaste activa in exploitatie € 836.718.000. De commerciële waarde bedraagt € 888.659.000. Voor het verschil in waarde is een actieve belastinglatentie gevormd (zie voor een toelichting de grondslagen voor de waardering van de activa en passiva).

4.1. Huurdebiteuren

	31-12-2019	31-12-2018
Huurdebiteuren	540	532
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-115	-96
Boekwaarde per 31 december	<u>425</u>	<u>436</u>

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2019 is 1,40% van de netto jaarhuur (2018: 1,52%).
Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	-96	-76
Afboeking	31	86
Dotatie	-50	-106
Boekwaarde per 31 december	<u>-115</u>	<u>-96</u>

4.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2019	31-12-2018
Vennootschapsbelasting	0	126
Totaal	<u>0</u>	<u>126</u>

4.3. Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2019	31-12-2018
SSW Zes Kernen Holding B.V.	<u>2</u>	<u>2</u>

4.4. Overige vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
Afrekeningen divers	12	17
Voorziening oninbaar op afrekeningen met bewoners	-1	-2
Totaal	<u>11</u>	<u>15</u>

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	-2	-106
Afboeking	0	106
Vrijval respectievelijk dotatie	1	-2
Boekwaarde per 31 december	<u>-1</u>	<u>-2</u>

4.5. Overlopende activa

	31-12-2019	31-12-2018
CV De Uithof III te ontvangen rente	0	59
Subsidie	0	470
Verkoop woning	253	0
Korting verhuurdersheffing de Leyen	280	0
Overige overlopende activa	3	693
	<u>536</u>	<u>1.222</u>

5. Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
Kas	0	1
Bank	3.724	3.680
	<u>3.724</u>	<u>3.681</u>

SSW heeft bij de Rabobank een rekening-courantfaciliteit van € 2.500.000. In 2019 is hiervan geen gebruik gemaakt. Voor deze faciliteit zijn geen zekerheden verstrekt. Zolang de borgstellingfaciliteit van het WSW het toelaat, kan SSW deze faciliteit gebruiken.

6.1. Herwaarderingsreserves

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	474.034	380.489
Desinvesteringen	-1.135	-783
Resultaatbestemming	68.847	94.328
Stand per 31 december	<u>541.746</u>	<u>474.034</u>

6.2. Overige reserves

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari		128.837
Stelselwijziging waardering latenties contant in plaats van nominaal		-385
Stelselwijziging opnemen latentie afschrijvingspotentieel		2.151
Stand per 1 januari na stelselwijziging	151.432	130.603
Resultaat van het jaar	75.966	114.375
Aanpassing resultaatbestemming	-68.847	-94.328
Resultaatbestemming	7.118	20.046
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.135	783
Stand per 31 december	<u>159.684</u>	<u>151.432</u>

7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	0	0
Mutatie	781	0
Herrekende overige reserves	781	0

De voorziening in 2019 heeft volledig betrekking op 3 projecten duurzaamheid die in 2019 zijn gestart. Voor het vastgoed in ontwikkeling is voor de nieuwbouw en investeringen in bestaand bezit beoordeeld of er sprake is van een onrendabele investering (deze beoordeling wordt gedaan voor alle projecten waarbij sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichting). Uit de beoordeling is gebleken dat voor een vijftal projecten de investering (deels) onrendabel is. In 2019 is daardoor een overige waardeverandering van € 4 miljoen ten laste van het resultaat gebracht. Voor een aantal projecten waren de bestede kosten lager dan de onrendabel. Het resterende deel van de onrendabel is verantwoord als voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings. De specificatie is als volgt:

	Onrendabel 2019	Voorziening 31-12-2019
Hof van Bilthoven (Melkweg 2)	555	-
Snippenlaan nieuw	190	18
Lorentzweg	76	7
Hessenweg	1.936	200
Nieuwstraat	1.318	556
TOTAAL	4.075	781

7.2. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latentie is contant gemaakt tegen de gemiddelde disconteringsvoet van de leningenportefeuille rekening houdend met de belastingdruk. Voor het jaar 2019 is dit 2,19% (2018 2,19%)

Het verloop van de post voorziening latente belastingverplichtingen is als volgt:

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari		2.961
Stelselwijziging waardering latentie contant in plaats van nominaal		-522
Herrekende stand per 1 januari	2.570	2.439
Toename van de latentie	110	131
Stand per 31 december	2.680	2.570

Het verloop fiscale onderhoudsvoorziening voor het jaar 2019 is als volgt:

	stand	latentie
Stand per 1 januari 2019	14.310	2.961
Wijziging als gevolg van tariefswijziging		
Mutatie	-100	-281
Stand per 31 december 2019	14.210	2.680

De nominale waarde van de latentie bedraagt € 3.140.000 (2018 € 3.038.000).

De gemiddelde looptijd van de latentie bedraagt 39 jaar (2018 44 jaar). Inzake bovenstaande latentie zal naar verwachting € 408.000 binnen 1 jaar gerealiseerd worden.

7.3. Overige voorzieningen

		31-12-2019	31-12-2018
Jubileumvoorziening	Zie 7.3.1	41	40
Voorziening loopbaanontwikkeling	Zie 7.3.2	109	100
Personele voorziening	Zie 7.3.3	32	0
Totaal		<u>182</u>	<u>140</u>

7.3.1. Jubileumvoorziening

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	40	38
Dotatie	6	10
Vrijval	-4	0
Stand per 31 december	<u>41</u>	<u>40</u>
Waarvan		
looptijd < 1 jaar	0	4
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	2	14
looptijd > 5 jaar	39	22
	<u>41</u>	<u>40</u>

7.3.2. Voorziening loopbaanontwikkeling

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	100	86
Dotatie	21	20
Onttrekking	-3	-3
Vrijval	-9	-3
Stand per 31 december	<u>109</u>	<u>100</u>
Waarvan		
Looptijd < 1 jaar	1	15
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	29	0
Looptijd > 5 jaar	79	85
	<u>109</u>	<u>100</u>

7.3.3. Personele voorziening

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	0	75
Dotatie	32	
Onttrekking	0	-67
Vrijval	0	-8
Stand per 31 december	<u>32</u>	<u>0</u>

8.1. Leningen kredietinstellingen

	31-12-2019	31-12-2018
Stand per 1 januari	195.285	195.768
Nieuwe leningen	27.500	32.500
Aflossingen	<u>-31.625</u>	<u>-32.983</u>
	191.160	195.285
Aflossingsverplichting volgend jaar	<u>-11.724</u>	<u>-31.625</u>
Stand per 31 december	<u>179.436</u>	<u>163.660</u>
Marktwaaarde per 31 december	230.459	221.378

De aflossingsverplichtingen binnen twaalf maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 11.724.000 zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

De marktwaaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Ultimo 2019 is een bedrag ad € 191.000.000 (2018: € 195.000.000) aan leningen geborgd bij het WSW.

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

	31-12-2019	31-12-2018
< 1 jaar (kortlopend)	11.724	31.625
van 1 tot 5 jaar	42.000	43.006
van 5 tot 10 jaar	34.839	29.977
van 10 tot 15 jaar	23.597	34.677
van 15 tot 20 jaar	7.500	7.500
> 20 jaar	71.500	48.500
Stand per 31 december	<u>191.160</u>	<u>195.285</u>

Rentepercentage

	31-12-2019	31-12-2018
Roll over	10.000	5.500
0% - 1%	45.500	22.500
1% - 2%	36.700	36.700
2% - 3%	49.800	49.800
3% - 4%	41.177	55.000
4% - 5%	6.977	23.840
5% - 6%	0	0
> 6%	1.006	1.945
Stand per 31 december	<u>191.160</u>	<u>195.285</u>

8.2. Overige schulden

		31-12-2019	31-12-2018
Waarborgsommen	8.2.1	90	93
Verzilverd wonen	8.2.2	22	36
Totaal		<u>112</u>	<u>129</u>

8.2.1. Waarborgsommen

	31-12-2019	31-12-2018
Balans per 1 januari	93	69
Mutaties	-3	24
Stand per 31 december	<u>90</u>	<u>93</u>

8.2.2. Verzilverd wonen

	31-12-2019	31-12-2018
Balans per 1 januari	36	56
Vervallen rechten door verkoop	0	0
Toerekening aan het boekjaar	-14	-20
Stand per 31 december	<u>22</u>	<u>36</u>

9.1. Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
Schulden aan leveranciers	<u>682</u>	<u>527</u>

9.2. Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
Omzetbelasting	827	246
Vennootschapsbelasting	1.036	0
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	99	110
	<u>1.962</u>	<u>356</u>

9.3. Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2019	31-12-2018
Pensioenen	<u>0</u>	<u>37</u>

9.4. Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
Niet vervallen rente leningen	2.175	2.625
Nieuwbouw de Leyen	0	1.238
Vooruitontvangen huren	433	464
Afrekening stook- en servicekosten	232	410
Reservering vakantiedagen	66	81
Waarborgsommen	0	14
Onderhoud	348	-
Overig	291	106
	<u>3.545</u>	<u>4.938</u>

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Verkoop van Het Lichtruim

In de koopovereenkomst is een bepaling opgenomen ten aanzien van het werkelijk gebruikte aantal m² ten opzichte van het in de contracten opgenomen aantal m². Dit kan in potentie tot een nabetaling leiden van maximaal € 265.000.

Verplichtingen uit hoofde van investeringen

Voor investeringen in nieuwbouw en duurzaamheid is per balansdatum een verplichting aangegaan van € 10,0 miljoen

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden ter grootte van een bepaald percentage (2019 en 2018: 3,85%) over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. Met deze obligoverplichting staan toegelaten instellingen als deelnemer van het WSW garant voor elkaar. Per 31 december 2019 heeft SSW een aangegane obligoverplichting van € 7.400.000 (2018: € 7.400.000).

Deze verplichting is voorwaardelijk: zij is opeisbaar indien de borgstellingsreserve (risico- of garantievermogen) van het WSW niet voldoende is om op grond van aanspraken van geldgevers de betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen.

Overcompensatie

SSW heeft de berekening uitgevoerd ten aanzien de overcompensatieregeling. Hieruit blijkt dat er voor het jaar 2019 geen sprake is van overcompensatie.

Deelneming WoningNet N.V.

Medio 2001 heeft SSW 5.000 aandelen verkregen in WoningNet N.V.. Deze zijn tegen verkrijgingsprijs opgenomen in de jaarrekening. De aandelen zijn voor 75 % volgestort. De niet opgevraagde kapitaalstorting is € 15.000.

Erfpachtcontracten

Met het Nederlands Rode Kruis en de gemeente De Bilt zijn erfpachtovereenkomsten afgesloten. Het gaat hier om eeuwigdurende erfpacht.

Fiscale eenheid

SSW vormt samen met de SSW Zes Kernen Holding BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de stichting en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting. Er vindt geen onderlinge verrekening van de vennootschapsbelasting plaats.

Huurverplichtingen

Het jaarlijkse bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen inzake onroerend goed bedraagt in totaal € 58.000. De toekomstige minimale huurbetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2019	31-12-2018
Waarvan		
Looptijd < 1 jaar	58	58
Looptijd > 1 jaar en < 5 jaar	24	82
Looptijd > 5 jaar		-
Totaal	<u>82</u>	<u>140</u>

Het huurcontract is ingegaan op 1 juni 2016 met een looptijd van vijf jaar. Ten behoeve van de verhuurder is een waarborgsom betaald van € 14.500, opgenomen onder overige vorderingen.

Leaseverplichting

Voor de lease auto van de bestuurder is een leasecontract afgesloten. Dit leasecontract loopt af op 30 augustus 2022.

Voorstel resultaatbestemming

Voorgesteld wordt om van het resultaat over 2019 ad € 76.215.000 positief € 68.847.000 toe te voegen aan de herwaarderingsreserves en het restant van € 7.368.000 toe te voegen aan de overige reserve. Dit voorstel tot resultaatbestemming is verwerkt in de jaarrekening.

Gebeurtenissen na balansdatum

Gevolgen coronavirus

De uitbraak van het coronavirus kwalificeert als een gebeurtenis na balansdatum. De effecten voor SSW zijn toegelicht in de toekomstparagraaf, aansluitend op de risicoparagraaf, in het bestuursverslag.

De coronacrisis heeft weliswaar een serieuze impact, maar de omvang van de verwachte effecten, afgezet tegen de financiële positie, geeft geen aanleiding tot ernstige twijfel aan de continuïteit. Tot op heden kunnen we onze dagelijkse activiteiten, namelijk het verhuren van woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien regulier voortzetten rekening houdend met de maatregelen die nodig zijn om de verspreiding van het virus (waar mogelijk) te beperken.

5.12 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

10. Huuropbrengsten

	2019	2018
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.189	30.738
Zelfstandige huurwoningen niet - DAEB	3.058	2.987
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	7	107
Intramuraal DAEB	699	689
Maatschappelijk onroerend goed	1.146	1.187
Bedrijfsmatig onroerend goed	385	489
Parkeervoorzieningen niet DAEB	272	264
Totaal huuropbrengsten	<u>37.756</u>	<u>36.461</u>
Derving door leegstand	-385	-301
Derving door oninbaarheid	-49	-108
Totaal	<u>37.323</u>	<u>36.052</u>
	2019	2018
<i>Derving door leegstand</i>		
DAEB	-385	-118
Niet-woongelegenheden DAEB + niet-DAEB	0	-174
Niet-DAEB	0	-9
Totaal derving door leegstand	<u>-385</u>	<u>-301</u>

Onder de huuropbrengsten 2019 is een bedrag ad € 52.500 (2018: € 51.600) gesaldeerd opgenomen i.v.m. de huurkosten van de Essenkamp 38 in De Bilt. Dit gebouw huren wij voor huisvesting van statushouders.

11. Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
Overige goederen, leveringen en diensten	1.732	1.689
Opbrengstenderving wegens leegstand	-23	-40
Vrijval verrekening met huurders voorgaande jaren	0	15
Te verrekenen met huurders	-231	-410
Totaal	<u>1.478</u>	<u>1.254</u>

12. Lasten servicecontracten

	2019	2018
Servicecontracten	<u>-1.671</u>	<u>-1.291</u>

De bedragen die in rekening worden gebracht voor leveringen en diensten en overige onroerende en roerende zaken, zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Toerekening organisatiekosten functionele resultatenrekening

Voor het bepalen van de functionele resultatenrekening vindt er een toerekening plaats van de organisatiekosten op basis van de activiteiten van de fte's voor zover de kosten niet rechtstreeks toe te rekenen waren. Zie hiervoor onderstaande tabel.

	2019	2018
Lonen en salarissen	-2.990	-2.583
Uitzendkrachten	-702	-582
Huisvestingskosten	-99	-117
Verhuurdersheffing	-5.045	-4.784
Afschrijvingen	-528	-461
Automatiseringskosten	-1.010	-1.174
Advieskosten	-682	-713
Belastingen, gemeentelijke heffingen en verzekeringen	-1.651	-1.570
Saneringsheffing	0	-409
Overige toe te rekenen kosten	-961	-1.099
	<u>-13.669</u>	<u>-13.492</u>
Toe te rekenen organisatiekosten	<u>-13.669</u>	<u>-13.492</u>
Organisatiekosten toegerekend aan:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.397	-3.517
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.935	-1.994
Overige organisatiekosten	-421	-444
Leefbaarheid	-493	-253
Overige directe lasten exploitatie bezit	-6.731	-6.800
Geactiveerd t.g.v. vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-677	-468
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	-14	-16
	<u>-13.669</u>	<u>-13.492</u>
Totaal toegerekende organisatiekosten	<u>-13.669</u>	<u>-13.492</u>
<i>Lonen en salarissen</i>		
	2019	2018
Lonen en salarissen	-2.309	-1.901
Sociale lasten	-360	-353
Pensioenenlasten	-322	-329
Totaal	<u>-2.990</u>	<u>-2.583</u>
<i>Aantal fte's (per balansdatum)</i>		
Directie	0,0	1,0
Bestuurskamer	4,4	5,4
Wonen en Beheer	16,2	16,6
Bedrijfsvoering en Vastgoed	17,6	15,9
Totaal	<u>38,2</u>	<u>38,9</u>

De directie is in het tweede half jaar vervuld door een interim directeur-bestuurder.

Ultimo 2019 zijn er evenals ultimo 2018 geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De gehanteerde pensioenregeling van SSW is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder SSW valt.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met – voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden) – voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 1,875% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise ad € 14.770 (2018: € 14.297). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd op € 107.593 (2018: € 105.075). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 17,19 % van het pensioengevend salaris. De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van SPW op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen. Naast de jaarlijkse premie heeft SSW geen andere verplichtingen ten aanzien van de pensioenen.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2019 113,2% (ultimo 2018: 110,3%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2019 110,7% (ultimo 2018 115,9%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. Omdat de beleidsdekkingsgraad lager is dan de vereiste dekkingsgraad van 125,4% is er wel sprake van een reservetekort. SPW heeft in het eerste kwartaal van 2019 een herstelplan ingediend bij DNB. Naar verwachting zal eind 2023 de dekkingsgraad voldoen aan de wettelijke vereisten.

13. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2019	2018
Erfpacht	-62	-63
Toegerekende organisatiekosten	-3.397	-3.516
Totaal	<u>-3.459</u>	<u>-3.579</u>

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2019	2018
Planmatig onderhoud	-2.535	-1.397
Mutatieonderhoud	-3.335	-826
Reparatie-/klachtenonderhoud	-2.142	-1.821
Asbest	-299	0
Toegerekende organisatiekosten	-1.935	-1.993
Totaal	<u>-10.246</u>	<u>-6.037</u>

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2019	2018
Verhuurdersheffing	-5.045	-4.784
Belastingen en gemeentelijke heffingen	-1.496	-1.443
Verzekeringen	-155	-127
Saneringsheffing	0	-409
AW heffing	-38	-38
Totaal	<u>-6.734</u>	<u>-6.800</u>

16. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2019	2018
Opbrengst verkopen bestaande bezit	2.527	1.974
Af: boekwaarde Vastgoed uit exploitatie	-1.733	-1.198
Af: direct toerekenbare kosten	-83	-100
Af: toegerekende organisatiekosten	-14	-16
Totaal	<u>697</u>	<u>660</u>

Voor het verkochte DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat.

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen en 2 erfpachtgronden (2018: 10 woningen).

17. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.752	-2.308
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-71.960	-100.987
Totaal	<u>-67.208</u>	<u>-103.295</u>

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille is de mutatie in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

18. Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
Vergoeding plaats (site) zendinstallatie	-6	27
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	19	25
Vergoeding administratiekosten leveringen en diensten	0	32
Erfpachtcanon ingevolge Koop Goedkoop	60	53
Zakelijk recht van gebruik en bewoning (Verzilverd wonen)	15	19
Subsidie	0	113
Overig	5	3
Totaal	<u>92</u>	<u>272</u>

19. Overige organisatiekosten

	2019	2018
Personeelskosten HR adviseur, bestuurssecretaris en deel bedrijfsvoering	-138	-215
Raad van Commissarissen	-99	-80
Accountant	-98	-78
Inhuur controller Woningwet	-41	-32
Treasury	-25	-22
Divers	-20	-17
	<u>-421</u>	<u>-444</u>

20. Leefbaarheid

	2019	2018
Leefbaarheidsbijdrage woonmaatschappelijk werk	-25	0
Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving/overlast/veiligheid	-45	-40
Overige leefbaarheidsbijdragen	-24	0
Toegerekende organisatiekosten	<u>-493</u>	<u>-253</u>
Totaal	<u>-587</u>	<u>-293</u>

21.1. Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

	2019	2018
Woonruimteverdeling	29	
Deelneming CV Uithof III	0	59
	<u>29</u>	<u>59</u>

21.2. Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
Overige rentebaten	<u>122</u>	<u>2</u>
Totaal	<u>122</u>	<u>2</u>

21.3. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
Rentelasten leningen kredietinstellingen	-4.770	-5.731
Kosten borg WSW	-47	-48
Bankkosten	-29	-30
Afsluitprovisie leningen	0	-46
Rentelasten Belastingdienst	0	-52
Totaal	<u>-4.847</u>	<u>-5.907</u>

22. Belastingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar.

Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door ons gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

De belastinglast/-baten over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2019	2018
Vennootschapsbelasting boekjaar	2.933	2.521
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-237	-470
Mutatie actieve belastinglatentie	212	686
Mutatie passieve belastinglatentie	110	130
	<u>3.018</u>	<u>2.867</u>

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19% over het eerste belastbare bedrag van € 200.000 en 25% over het restant. De effectieve belastingdruk bedraagt 3,8% (2018: 2,4%). Dit verschil wordt veroorzaakt door diverse tijdelijke en permanente verschillen tussen de commerciële en fiscale balans.

5.12 Overige informatie

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

BW 2:383

De bezoldiging van de topfunctionarissen omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbatical leave, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.

Voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 80.251 (2018: € 145.345) ten laste van SSW. Voor de bezoldiging van de interim directeur-bestuurder kwam in 2019 een bedrag van € 113.967 (2018: € 0) ten laste van SSW.

Voor de bezoldiging van de commissarissen van de woningcorporatie kwam in 2019 een bedrag van € 68.700 (2018: € 66.000) ten laste van SSW.

WNT-verantwoording

Op 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) in werking getreden. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op SSW van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2019 voor SSW is € 162.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang en duur van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Het individuele WNT-maximum voor de leden van RvC bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van de functievervulling.

De bezoldiging van de topfunctionarissen van SSW is als volgt:

bedragen x € 1		mevrouw drs. Ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij MBA MRICS
Functiegegevens		Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2019		01/01 – 30/6
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,00
Dienstbetrekking		ja

Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	69.686
Beloningen betaalbaar op termijn	10.565
<i>Subtotaal</i>	<i>80.251</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	80.335
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	0
Bezoldiging	80.251
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2018	
bedragen x € 1	
	mevrouw drs. Ir. J.M.P. Bekkers-van Rooij MBA MRICS
Functiegegevens	Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,00
Dienstbetrekking	ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	124.868
Beloningen betaalbaar op termijn	20.477
Subtotaal	145.345
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	156.000
Bezoldiging	145.345

Gegevens 2019		
bedragen x € 1	De heer T.P.M. Stubbé	
Functiegegevens	Directeur	
Kalenderjaar	2019	2018
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/7-31/12	n.v.t.
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	6	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 187	€ 182
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 25.900	n.v.t.
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 7 t/m 12	€ 155.400	n.v.t.
Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 94.188	n.v.t.
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 94.188	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 94.188	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

<i>bedragen x € 1</i>	De heer H.P.A.M. Bosch	De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Mevrouw drs. G.J.J. Prins	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2019	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12

Bezoldiging					
Totale bezoldiging	18.700	12.500	12.500	12.500	12.500
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	24.300	16.200	16.200	16.200	16.200
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2018					
<i>bedragen x € 1</i>	De heer H.P.A.M. Bosch	De heer E.A. Dijkstra MRE MRICS	Mevrouw drs. G.J.J. Prins	Mevrouw drs. M.J.A. Visser	De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Functiegegevens	Voorzitter RvC	Vicevoorzitter RvC	Lid RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2018	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
Bezoldiging					
Totale bezoldiging	18.000	12.000	12.000	12.000	12.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.400	15.600	15.600	15.600	15.600

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2019 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

	Baker Tilly	Totaal
Controle van de jaarrekening	79	79
Andere controleopdrachten	19	19
Totaal	<u>98</u>	<u>98</u>

5.13 Balans, resultatenrekening en kasstroom voor DAEB en niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
ACTIVA		
Vaste activa		
Immateriële vaste activa		
Overige immateriële vaste activa	1.012	1.323
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	799.075	734.340
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>4.654</u>	<u>385</u>
	803.729	734.725
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.688	1.886
Som der vaste activa	806.429	737.934
Financiële vaste activa		
Interne lening	21.960	27.960
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	69.642	62.010
Latente belastingvorderingen	<u>1.285</u>	<u>1.428</u>
	92.887	91.398
Vorderingen		
Huurdebiteuren	384	391
Belastingen en premies sociale verzekering	0	118
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	10	14
Overlopende activa	<u>502</u>	<u>1.145</u>
	897	1.668
Liquide middelen	1.727	-1.985
Som der vlottende activa	<u>2.624</u>	<u>-317</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>901.940</u>	<u>829.015</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	487.048	424.996
Overige reserves	<u>214.382</u>	<u>200.472</u>
	701.430	625.468
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	781	0
Voorziening latente belastingverplichting	2.512	2.409
Overige voorzieningen	<u>171</u>	<u>131</u>
	3.463	2.540
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	179.436	163.660
Overige schulden	<u>0</u>	<u>0</u>
	179.436	163.660
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	11.724	31.625
Schulden aan leveranciers	639	494
Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen	1.755	333
Schulden ter zake van pensioenen	0	35
Overlopende passiva	<u>3.493</u>	<u>4.860</u>
	17.611	37.347
TOTAAL PASSIVA	<u>901.940</u>	<u>829.015</u>

Balans niet-DAEB per 31 december 2019

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	89.584	83.996
Som der vaste activa	89.584	83.996
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18	18
Overige deelnemingen	45	45
Latente belastingvorderingen	<u>476</u>	<u>545</u>
	539	608
Vorderingen		
Huurdebiteuren	41	45
Belastingen en premies sociale verzekering	0	8
Vorderingen op groepsmaatschappijen	2	2
Overige vorderingen	1	1
Overlopende activa	<u>34</u>	<u>77</u>
	77	133
Liquide middelen	1.997	5.666
Som der vlottende activa	<u>2.613</u>	<u>6.407</u>
TOTAAL ACTIVA	<u>92.197</u>	<u>90.403</u>
	<u>31 december 2019</u>	<u>31 december 2018</u>
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	54.698	49.038
Overige reserves	<u>14.944</u>	<u>12.972</u>
	69.642	62.010
Voorzieningen		
Voorziening latente belastingverplichting	168	161
Overige voorzieningen	<u>11</u>	<u>9</u>
	180	170
Langlopende schulden		
Interne lening	21.960	27.960
Overige schulden	<u>112</u>	<u>129</u>
	22.072	28.089
Kortlopende schulden		
Schulden aan leveranciers	43	33
Belastingen en premies sociale verzekeringen te betalen	207	23
Schulden ter zake van pensioenen	0	2
Overlopende passiva	<u>53</u>	<u>75</u>
	303	133
TOTAAL PASSIVA	<u>92.197</u>	<u>90.402</u>

Winst- en -verliesrekening 2019 DAEB

	2019	2018
Huuropbrengsten	33.749	32.346
Opbrengsten servicecontracten	1.428	1.175
Lasten servicecontracten	-1.614	-1.210
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.242	-3.353
Lasten onderhoudsactiviteiten	-9.521	-5.499
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.312	-6.371
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	14.487	17.088
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.779	1.874
Toegerekende organisatiekosten	-10	-16
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.080	-1.198
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	688	660
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.752	2.308
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	65.519	92.242
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	60.767	94.550
Opbrengsten overige activiteiten	25	255
Nettoresultaat overige activiteiten	25	255
Overige organisatiekosten	-395	-416
Leefbaarheid	-443	-275
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	634	514
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.847	-5.907
Saldo financiële baten en lasten	4.212	-5.393
Resultaat voor belastingen	70.918	106.470
Belastingen	-2.635	-2.221
Resultaat niet-DAEB tak	7.683	10.126
Resultaat na belastingen	75.966	114.375

Winst- en-verliesrekening 2019 niet-DAEB

	2019	2018
Huuropbrengsten	3.574	3.706
Opbrengsten servicecontracten	50	79
Lasten servicecontracten	-57	-82
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-217	-226
Lasten onderhoudsactiviteiten	-725	-538
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-422	-430
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.203	2.510
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	665	0
Toegerekende organisatiekosten	-4	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-652	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.441	8.745
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.441	8.745
Opbrengsten overige activiteiten	67	17
Nettoresultaat overige activiteiten	67	17
Overige organisatiekosten	-26	-28
Leefbaarheid	-144	-19
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	29	59
Rentelasten en soortgelijke kosten	-512	-512
Saldo financiële baten en lasten	-483	-454
Resultaat voor belastingen	8.067	10.772
Belastingen	-384	-646
Resultaat na belastingen	7.683	10.126

Kasstroomoverzicht over 2019 DAEB

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen DAEB	32.098	30.623
Onzelfstandige wooneenheden DAEB	2	107
Intramuraal DAEB	702	689
Maatschappelijk onroerend goed	1.272	1.187
<i>Huuropbrengsten</i>	<i>34.074</i>	<i>32.606</i>
Vergoedingen	1.702	1.808
Overheidsontvangsten	0	113
Overige bedrijfsontvangsten	5	51
Renteontvangsten	631	512
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	<i>36.412</i>	<i>35.090</i>
Uitgaven:		
Personeelsuitgaven	-3.446	-2.870
Onderhoudsuitgaven	-7.419	-4.147
Overige bedrijfsuitgaven	-5.631	-6.967
Renteuitgaven	-5.182	-5.836
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-33	-36
Verhuurdersheffing	-4.940	-4.685
Saneringsheffing	0	-382
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-71	-33
Vennootschapsbelasting	-1.387	-3.198
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-28.109</i>	<i>-28.154</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.303	6.936
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.652	1.966
Verkoopontvangsten grond	0	7
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	<i>1.652</i>	<i>1.973</i>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw, Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-8.088	-9.925
Externe kosten bij verkoop	-31	-46
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	<i>-8.119</i>	<i>-9.971</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-6.468	-7.998
Kasstroom uit (des)investeringen	-6.468	-7.998
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	27.500	32.500
Aflossing interne lening niet-DAEB	6.000	
Uitgaand		
Aflossing door WSW geborgde leningen	-31.624	-32.983
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.876	-483
Mutatie geldmiddelen	<u>3.711</u>	<u>-1.545</u>
Liquide middelen begin boekjaar	-1.984	-439
Liquide middelen einde boekjaar	1.727	-1.984
Mutatie liquide middelen in boekjaar	<u>3.711</u>	<u>-1.545</u>

Kasstroomoverzicht over 2019 niet-DAEB

	2019	2018
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Zelfstandige huurwoningen niet- DAEB	3.016	2.931
Bedrijfsmatig onroerend goed	315	335
Parkeervoorzieningen niet-DAEB	256	252
<i>Huuropbrengsten</i>	3.587	3.518
Vergoedingen	60	122
Overige bedrijfsontvangsten	13	3
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.660	3.643
Uitgaven:		
Erfpacht	-62	-62
Personeelsuitgaven	-231	-194
Onderhoudsuitgaven	-565	-406
Overige bedrijfsuitgaven	-377	-470
Renteuitgaven	-512	-512
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-2	-2
Verhuurdersheffing	-105	-99
Saneringsheffing	0	-26
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-23	-2
Vennootschapsbelasting	-147	-476
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-2.023	-2.249
Kasstroom uit operationele activiteiten	1.637	1.394
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	491	0
Verkoopontvangsten grond	125	0
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	616	0
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw, Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	0	0
Externe kosten bij verkoop	-10	0
<i>Tussentelling MVA uitgaande kasstroom</i>	-10	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	606	0
FVA ingaande kasstroom		
Ontvangsten overig	88	2.009
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	88	2.009
Kasstroom uit (des)investeringen	694	2.009
Financieringsactiviteiten		
Uitgaand		
Aflossing interne lening DAEB	6.000	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.000	0
Mutatie geldmiddelen	-3.669	3.403
Liquide middelen begin boekjaar	5.666	2.263
Liquide middelen einde boekjaar	1.997	5.666
Mutatie liquide middelen in boekjaar	-3.669	3.403

5.14 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van jaarrekening; vaststelling bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Bestuur
Was getekend: De heer drs. D. Visser
Directeur-bestuurder

Bilthoven, 21 april 2020

Vaststellen van de jaarrekening; goedkeuring bestuursverslag en volkshuisvestingsverslag

Raad van Commissarissen
Was getekend: De heer H.P.A.M. Bosch
Voorzitter

Was getekend: Mevrouw ir. A. Achiche
Vice-voorzitter

Was getekend: De heer drs. F.J.M. van Egeraat RC FRM
Lid

Was getekend: Mevrouw drs. G.J.J. Prins
Lid

Was getekend: Mevrouw drs. M.J.A. Visser
Lid

Bilthoven, 21 april 2020

5.15 Overige gegevens

Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van de stichting is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

5.16 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan de Raad van Commissarissen van
Woonstichting SSW

Baker Tilly (Netherlands) N.V.
Scheveningseweg 80-82
Postbus 85745
2508 CK Den Haag

T: +31 (0)70 358 90 00
F: +31 (0)70 350 20 20

den Haag@bakertilly.nl
www.bakertilly.nl

KvK: 24425560

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

A. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2019

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2019 van Woonstichting SSW te De Bilt gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woonstichting SSW op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2019;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2019; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2019 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woonstichting SSW zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van een deel van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 65-66. Hierin staat beschreven dat Woonstichting SSW een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag (hoofdstuk 1 t/m 4), waarin tevens is opgenomen het Volkshuisvestingsverslag;
- overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 21 april 2020

Baker Tilly (Netherlands) N.V.

Was getekend.

M.J. de Graaf RA